



COMUNE DI ISPRA
Provincia di Varese

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE
DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____

Sommario

Art. 1 Oggetto e finalità del regolamento	3
Art. 2 Classificazione dei beni immobili	3
Art. 3 Classificazione dei beni mobili.....	3
Art. 4 Beni alienabili – Piano delle alienazioni e valorizzazioni.....	4
Art. 5 Beni vincolati	5
Art. 6 Reliquati e aree intercluse.....	5
Art. 7 Determinazione del prezzo di vendita	6
Art. 8 Condizioni generali relative all'alienazione dei beni	7
Art. 9 Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso non abitativo.....	7
Art. 10 Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso abitativo.....	7
Art. 11 Diritto di prelazione relativo a terreni agricoli.....	8
Art. 12 Diritto di prelazione a seguito di Piani attuativi, Programmazione negoziata, Convenzioni, Atti di cessione o trasferimento bonari	8
Art. 13 Procedure di vendita	9
Art. 14 Asta pubblica	9
Art. 15 Pubblicità.....	10
Art. 16 Esclusioni	10
Art. 17 Garanzie	11
Art. 18 Commissione di valutazione delle offerte	11
Art. 19 Aggiudicazione	12
Art. 20 Asta deserta	12
Art. 21 Trattativa privata	13
Art. 22 Trattativa diretta con un unico contraente	13
Art. 23 Permuta	14
Art. 24 Contratto	14
Art. 25 Norme finali	15

Art. 1 Oggetto e finalità del regolamento

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare e mobiliare disponibile del Comune di Ispra, secondo i principi generali dell'attività amministrativa e della contabilità degli enti locali.
2. Con le disposizioni del presente regolamento, si intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione dei beni patrimoniali dell'Ente, perseguendo, altresì, l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le relative procedure.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art. 2 Classificazione dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Ispra sono classificabili, secondo le norme dell'art.822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili, non usucapibili, non espropriabili e non possono altresì essere oggetto di servitù in favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.
3. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali del Comune. Non sono alienabili e non sono oggetto di usucapione.
4. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati *res extra commercium* e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa, che mantiene al Comune una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.
5. Sono beni patrimoniali disponibili quei beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dal Comune in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento, pertanto sono usucapibili ed espropriabili.
6. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali approvati quali allegati ai documenti di programmazione finanziaria dell'Ente.
7. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con delibera di Consiglio comunale, cambiare natura giuridica migrando da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 3 Classificazione dei beni mobili

1. I beni mobili di proprietà del Comune di Ispra sono classificabili in beni demaniali, beni patrimoniali d'uso pubblico e beni patrimoniali disponibili.
2. Sono beni mobili demaniali, ad esempio, le raccolte degli archivi e delle biblioteche. Essi sono inalienabili.
3. Nella tipologia dei beni mobili ad uso pubblico sono ricompresi tutti i beni aventi il requisito della mobilità in quanto essi non sono fissati al suolo, ma sono trasportabili nell'ambito territoriale dell'ente e sono destinati al soddisfacimento di un pubblico servizio e pertanto qualificati indisponibili (art. 826 c.c.). Ne fanno parte, a titolo esemplificativo e non

esaustivo: mobili, personal computers, stampanti, attrezzature per officina comunale, macchine elettroniche, elettriche, scaffali, armadi, libri, quadri, statue, automezzi e motomezzi, attrezzature ed utensili di vario genere, che sono destinati al servizio dei pubblici uffici. Tali beni non sono alienabili se non viene meno la loro strumentalità a funzioni ed attività di pubblico interesse.

4. Sono classificati come beni mobili disponibili tutti i beni mobili di proprietà dell'Ente che non sono strumentali a funzioni di interesse pubblico e che sono produttivi di reddito. Ne fanno parte tutti i beni mobili che, quindi, non sono destinati ad un servizio pubblico, ma che sono pervenuti nel patrimonio dell'Ente attraverso donazioni oppure lasciti, oppure ancora sono stati acquisiti in modo specifico dall'Ufficio Patrimonio.

5. Tutti i beni mobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali approvati quali allegati ai documenti di programmazione finanziaria dell'Ente.

6. Ciascun bene mobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con delibera di Consiglio comunale, cambiare natura giuridica migrando da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 4 Beni alienabili – Piano delle alienazioni e valorizzazioni

1. Sono alienabili i seguenti beni:

- a. i beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b. i beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione pubblica;
- c. i beni immobili e mobili facenti parte del demanio del Comune, previa approvazione dello specifico provvedimento di sdemanializzazione;
- d. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui ai precedenti punti a), b) e c).

2. L'alienazione dei beni immobili prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (di seguito anche PAVI) di cui all'art 58 del D.L. 112 del 25.06.2008, convertito con L. 133/2008, è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, che andrà allegato al Bilancio di Previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

3. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche e integrazioni al medesimo che dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale. Il piano delle alienazioni immobiliari sarà ricompreso, nel Documento Unico di Programmazione o documento equivalente.

4. Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto piano modificandolo conseguentemente.

5. Con il PAVI vengono individuati i beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o di valorizzazione non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

6. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. L'approvazione da parte del Consiglio Comunale costituisce autorizzazione alle alienazioni relativamente ai beni immobili.

7. Il piano dovrà indicare:

- a. i beni immobili o i lotti di beni immobili che si prevede di alienare;

- b. una descrizione delle loro caratteristiche principali (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

8. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

9. Per i procedimenti concernenti l'alienazione/costituzione del diritto di superficie dei beni immobili classificabili come reliquati e aree intercluse, così come disciplinati al successivo art. 6, nonché per le procedure ad istanza di parte di cui agli art.li 20, 21 e 22 (trattativa privata, diretta e permuta) del presente Regolamento, l'inserimento nel PAVI può effettuarsi all'esito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Patrimonio. Tale istruttoria individua le caratteristiche dell'immobile ed il prezzo di cessione concordato sulla base degli indirizzi normativi e regolamentari. La ratifica del procedimento da parte del Consiglio Comunale costituisce presupposto per la firma del relativo contratto di compravendita.

10. Ai sensi dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005:

"2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.

4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica".

Art. 5 Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

2. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità.

3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dalla normativa vigente.

Art. 6 Reliquati e aree intercluse

1. Le aree identificabili quali reliquati sono quelle che non risultano di alcuna utilità poiché hanno perso la loro funzione originaria da cui hanno tratto origine o perché sono dotate di scarso valore economico e comportano oneri riflessi e/o costi di manutenzioni per il Comune.

2. Le aree identificabili quali fondo intercluso sono costituite da terreni che non godono di accesso alla pubblica via, in quanto circondati da fondi appartenenti ad altri.

3. Le aree di cui ai commi precedenti sono rese patrimonio disponibile dall'Ente mediante l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni e ne viene determinato il prezzo di vendita.

4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto dei reliquati, ma deve essere concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o immobili confinanti con il reliquato.
5. Su richiesta delle proprietà confinanti è possibile vendere e frazionare un reliquato, purché venga venduta contemporaneamente l'intera area.
6. Nei casi in cui l'Ente deve procedere all'alienazione del reliquato, comunica la sua intenzione ai proprietari limitrofi, dando notizia del valore a base della negoziazione. Il bene verrà assegnato al proprietario del fondo limitrofo che avrà offerto il valore più alto.

Art. 7 Determinazione del prezzo di vendita

1. Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio Patrimonio; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno all'Amministrazione che presenti adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni. Alternativamente, il Responsabile del Servizio Patrimonio potrà in alternativa avvalersi:
 - ☐ dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione/accordo appositamente stipulati;
 - ☐ di personale tecnico di altri Enti pubblici;
 - ☐ di professionisti tecnici esterni iscritti nei rispettivi Albi professionali, all'uopo incaricati, con le modalità di cui al successivo comma.
3. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essa relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado, non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.
4. Qualora la stima superi la soglia di € 50.000, la perizia dovrà essere giurata.
5. La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile da alienare contenente le seguenti indicazioni minime:
 - a. una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata, per i beni immobili, dalle planimetrie e dai dati catastali; qualora si tratti di terreno un rilievo planialtimetrico;
 - b. l'indicazione della destinazione urbanistica completata dalla descrizione di tutti gli eventuali vincoli previsti; qualora si tratti di immobile, l'elenco dei titoli edilizi abilitativi e, se si dovessero rilevare difformità, la possibilità di sanarle e l'ammontare delle eventuali sanzioni;
 - c. l'atto di provenienza se il bene non appartiene al Patrimonio ab originem;
 - d. l'Attestazione di Prestazione Energetica;
 - e. i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - f. il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
 - g. la precisazione se il bene è vincolato/tutelato, in quanto storico, artistico, architettonico.

6. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione. Tale termine si interrompe nel momento dell'avvio della procedura di alienazione. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare anche per *relationem* la stima già effettuata.

7. Il prezzo di stima si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali, nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dal Comune, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza del Comune.

Art. 8 Condizioni generali relative all'alienazione dei beni

1. Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù apparenti e non apparenti esistenti, salvo diversamente indicato nella relazione di stima.

2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione contenuta nella relazione di stima di cui all'art. 7.

3. L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della procedura negoziata, e saranno a suo carico le spese di cui all'art. 7, comma 7.

4. Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

5. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazioni.

Art. 9 Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso non abitativo

1. In caso di dismissione di beni immobili ad uso non abitativo locati, si applica il disposto dell'art. 38 della L. 392/1978, il quale prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione.

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.

4. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta, di vendita in blocco e di alienazione di quota di immobile. Resta, invece, operante in caso di vendita cumulativa.

Art. 10 Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso abitativo

1. In caso di dismissione di beni immobili ad uso abitativo locati, si applica il disposto dell'art. 3, c. 1, lett. g, della L. 431/1998, il quale prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di

cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione.

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.

4. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta, di vendita in blocco e di alienazione di quota di immobile. Resta, invece, operante in caso di vendita cumulativa.

Art. 11 Diritto di prelazione relativo a terreni agricoli

1. È riconosciuto ai legittimi conduttori ed agli affittuari dei terreni agricoli che siano coltivatori diretti, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, risultante dalla procedura di gara pubblica e senza che essi vi partecipino, ai sensi dell'art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione.

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.

4. Il diritto di prelazione è riconosciuto in via sussidiaria anche ai proprietari dei fondi confinanti che siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971. La comunicazione da parte dell'Amministrazione ed il successivo esercizio del diritto di prelazione dovranno avvenire nelle modalità disciplinate ai precedenti commi 2 e 3.

5. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta e di vendita di quota dell'immobile, nonché nel caso in cui il terreno, in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, sia destinato ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

Art. 12 Diritto di prelazione a seguito di Piani attuativi, Programmazione negoziata, Convenzioni, Atti di cessione o trasferimento bonari

1. È previsto un diritto di prelazione all'acquisto a favore di quei soggetti che hanno ceduto la proprietà del bene oggetto di vendita al Comune a seguito di Piani attuativi, di Programmazione negoziata, di Convenzioni, di Atti di cessione o trasferimento bonari o a seguito di espropri, rispetto all'assegnatario della gara.

2. Questi soggetti per poter far valere il diritto di prelazione dovranno aver partecipato alla gara presentando un'offerta valida. A tal fine dovranno essere informati singolarmente dell'esistenza della gara stessa desumendone i nominativi dalle informazioni conoscibili dal Comune utilizzando i reperibili nei Registri Pubblici.

3. Entro 15 giorni i titolari del diritto di prelazione ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, dalla data dell'asta pubblica, potranno formulare una proposta d'acquisto pari al valore della migliore offerta versando contestualmente, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, un assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 60% del prezzo.

4. Non sussiste diritto di prelazione nel caso in cui sia decorso il periodo più lungo fra i dieci anni dalla scadenza del Piano o i dieci anni del trasferimento del bene.
5. All'interno del periodo di cui al comma 4 il diritto di prelazione può essere esercitato dal soggetto singolo o da soggetto costituito in consorzio/condominio che a seguito del trasferimento da parte del titolare della convenzione, possiede una quota superiore al 50% dei diritti oggetto della convenzione stessa.
6. Il diritto di prelazione di cui al precedente comma 1, deve essere indicato negli avvisi di vendita.

Art. 13 Procedure di vendita

1. All'alienazione dei beni immobili e mobili disponibili, indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale, si procede mediante:
 - a. asta pubblica;
 - b. trattativa privata;
 - c. trattativa diretta con unico contraente;
 - d. permuta.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio indice la procedura di alienazione, adottando apposita determinazione ad alienare, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.
3. Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del contratto, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.
4. Salvo che venga diversamente stabilito, i beni vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche.
5. Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

Art. 14 Asta pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima del bene è pari o superiore ad € 40.000,00 per i beni immobili e ad € 5.000,00 per i beni mobili.
2. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.
3. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:

- ☐ la descrizione del bene;
- ☐ il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
- ☐ le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
- ☐ l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- ☐ il responsabile del procedimento;
- ☐ l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
- ☐ il giorno, l'ora e la sede in cui si terrà l'asta pubblica;
- ☐ i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
- ☐ ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.

4. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

5. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa.

6. Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta del 10%.

7. Per gli immobili posseduti in comproprietà con altri Enti la procedura di vendita può essere esperita da un ente proprietario in qualità di capofila, purché venga seguita la modalità di vendita mediante asta pubblica.

8. Qualora anche il secondo pubblico incanto vada deserto, l'Ente può disporre una riduzione del prezzo a base d'asta iniziale non superiore al venti per cento (20%) oppure può rinunciare alla volontà di alienare il bene.

Art. 15 Pubblicità

1. Le pubblicazioni del bando d'asta o di un estratto di esso, si effettuano all'Albo pretorio on-line e sul sito web istituzionale del Comune di Ispra per almeno 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi. Sono previste, inoltre, le seguenti pubblicazioni:

- a. per le vendite di importo a partire da € 100.000,00 e fino a € 500.000,00, l'estratto del bando d'asta è pubblicato su un quotidiano a diffusione locale;
- b. per le vendite di importo pari o superiore a € 500.000,00, il bando d'asta o un estratto di esso è pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti pubblici (5^a Serie Speciale) e su un quotidiano a diffusione nazionale.

2. In caso di proroga del termine di presentazione dell'offerta, l'avviso sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e all'Albo pretorio online.

3. Tutte le spese di pubblicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 16 Esclusioni

1. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni:

- ☐ coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- ☐ i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado;
- ☐ i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado.

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, sarà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

2. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- ☐ pervenute oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- ☐ non contenute in plico chiuso e sigillato;
- ☐ per persone da nominare;
- ☐ pervenute con modalità diverse da quelle prescritte nel bando di gara;
- ☐ espresse in modo condizionato o in modo indeterminato;
- ☐ in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- ☐ prive del deposito cauzionale o con deposito cauzionale costituito per importo inferiore a quello richiesto;
- ☐ mancanti della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

Art. 17 Garanzie

1. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante bonifico bancario, assegno circolare o rilascio di fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Ispra.

2. Il deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art 1385 c.c. e, qualora effettuato mediante bonifico bancario o assegno circolare, sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto, mentre le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari saranno svincolate terminato l'esperimento d'asta.

3. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

Art. 18 Commissione di valutazione delle offerte

1. Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando d'asta si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte. Tale Commissione, composta di n. 3 (tre) membri, è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, tra soggetti dipendenti qualificati dell'Amministrazione. La commissione è coadiuvata da un segretario verbalizzante.

2. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

3. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

4. La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica l'immobile al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta.

5. La Commissione provvede alla redazione di apposito verbale di tutte le operazioni di gara.

Art. 19 Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.
2. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), ai sensi dell'art. 77 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.
3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta.
4. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.
5. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.
6. L'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.
7. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa, decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versato il prezzo d'acquisto, al netto del deposito cauzionale trattenuto quale caparra confirmatoria, se effettuato tramite bonifico bancario o assegno circolare.
8. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione dirigenziale di presa d'atto delle operazioni.
9. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione potrà procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.
10. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 20 Asta deserta

1. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità della procedura esperita.
2. Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:
 - a. 10% nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
 - b. 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni.
3. Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più d'uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi.
4. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.
5. Delle diverse fasi delle procedure è dato avviso sul sito web istituzionale e all'Albo Pretorio online del Comune di Ispra.

Art. 21 Trattativa privata

1. La trattativa privata dei beni immobili e mobili oggetto del presente regolamento può essere adottata, senza limite di valore, qualora l'asta pubblica sia andata deserta e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui ai precedenti artt. 16 comma 3 e 19 comma 2. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.
2. È possibile altresì procedere direttamente alla trattativa privata, anche in presenza di un solo soggetto, qualora il valore di stima del bene da alienare risulti inferiore a € 40.000,00 per i beni immobili e a € 5.000,00 per i beni mobili, nei seguenti casi:
 - a. quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta in relazione sia alla peculiare ubicazione del bene sia a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.);
 - b. quando l'immobile abbia una bassa redditività o la gestione dello stesso sia particolarmente onerosa;
 - c. in presenza di soggetti che siano già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.
3. Ai fini della procedura di cui al presente articolo, l'avviso di manifestazione di interesse contenente i dati relativi al bene oggetto di alienazione (descrizione, prezzo) nonché le informazioni amministrative utili, dovrà essere pubblicato sul sito web istituzionale comunale e all'Albo pretorio online almeno per 20(venti) giorni naturali e consecutivi;
4. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base d'asta, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta e il nominativo del Responsabile del Procedimento.
5. Ai fini delle garanzie, si applica quanto previsto all'art. 16 del presente regolamento.
6. A seguito di redazione di apposito verbale, con determinazione del Responsabile del Servizio si approva l'alienazione a trattativa privata alle condizioni di cui alla lettera d'invito.

Art. 22 Trattativa diretta con un unico contraente

1. È ammessa la trattativa diretta delle proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene nei seguenti casi:
 - a. in favore di Enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando il bene immobile o mobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;
 - b. nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili o mobili che l'amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivati fini istituzionali;
 - c. nell'ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una vertenza giudiziaria già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
2. Si può procedere alla vendita diretta in presenza di un solo soggetto confinante, di aree relitte di modesta superficie che non rivestano alcun interesse per l'Amministrazione comunale, in quanto intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, o in stato di abbandono. Il valore stimato di tali beni non deve comunque essere superiore a € 40.000,00 per i beni immobili.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi,

di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale mediante bonifico bancario o assegno circolare pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00). Tale somma sarà considerata quale acconto sul prezzo di aggiudicazione. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune, qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dal Comune o non esegua, nei termini stabiliti dal Comune, gli adempimenti a suo carico.

4. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla sua presentazione, mentre il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere dalle trattative, in ogni momento fino alla stipula del contratto, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.

Art. 23 Permuta

1. Si può procedere alla permuta a trattativa privata diretta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, qualora:

- a. ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali del Comune;
- b. nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modeste entità.

2. La permuta di beni immobili, se non già compresi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, nonché dei beni mobili dovrà essere autorizzata con delibera di Consiglio Comunale.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, 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 del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

4. La permuta dei beni deve avvenire a seguito di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento. La permuta può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

Art. 24 Contratto

1. L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è affidata all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

2. Per i beni mobili non registrati, il contratto di compravendita si perfeziona con il semplice consenso di venditore e acquirente, validamente manifestato (art. 1376 c.c.). Non sono richiesti particolari requisiti formali.

3. Per i beni mobili registrati, pur non essendo la forma scritta requisito *ad substantiam*, il contratto è redatto per iscritto, ai fini della trascrizione al PRA.

4. La consegna del bene dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal perfezionamento del contratto, salvo motivi ostativi di forza maggiore.

5. Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.
6. È possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco ciato al comma 1 privi di valore di mercato.
7. I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.
8. La vendita e la permuta dei beni immobili sono perfezionate con la stipulazione del contratto di compravendita/permuta, sotto forma di atto pubblico, entro 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione definitiva, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore. I termini potranno essere prorogati sino a 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.
9. I contratti di cui al precedente comma 4 sono rogati da un notaio scelto dalla controparte, la cui individuazione deve essere comunicata entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva o da analoga comunicazione da parte dell'Amministrazione.
10. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento di tutte le spese sostenute dal Comune e del saldo del corrispettivo con le modalità previste nella comunicazione inviata dall'Amministrazione comunale e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento. Anche le spese notarili sono a carico dell'acquirente.
11. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate negli atti di alienazione, comporta la decadenza dell'aggiudicazione e il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.
12. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
13. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

Art. 25 Norme finali

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda alle disposizioni del Codice Civile in materia.
2. Le disposizioni del presente regolamento sono da intendersi automaticamente modificate qualora intervengano modifiche delle normative nazionali fondamento e presupposto delle stesse.
3. Del presente Regolamento è data opportuna pubblicità mediante la pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito internet istituzionale dell'Ente.