

COMUNE DI GALBIATE
Provincia di Lecco

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI
IMMOBILI COMUNALI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 16/04/2013

INDICE

**TITOLO I
INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI**

- Articolo 1 - Oggetto e finalità del Regolamento**
- Articolo 2 - Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni**
- Articolo 3 - Dismissione di beni non compresi nel Piano**
- Articolo 4 - Beni alienabili**
- Articolo 5 - Beni vincolati**
- Articolo 6 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare**
- Articolo 7 - Prezzo di vendita**

**TITOLO II
DIRITTO DI PRELAZIONE**

- Articolo 8 - Titolari del diritto di prelazione**
- Articolo 9 - Procedure di vendita**

**TITOLO III
PROCEDURE DI VENDITA**

- Articolo 10 - Procedura aperta**
- Articolo 11 - Asta deserta**
- Articolo 12- Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa**
- Articolo 13 - Procedura negoziata senza svolgimento di gara ufficiosa**
- Articolo 14 - Permuta**
- Articolo 15 - Bando di gara**
- Articolo 16 - Divieti speciali di comprare**
- Articolo 17 - Forme di pubblicità**
- Art. 18 - Contratto**

**TITOLO IV
ALTRE FORME DI ALIENAZIONE**

- Art. 20 - Alienazione nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi**
- Articolo 21 - Alienazione congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**
- Articolo 22 - Affrancazioni**

**TITOLO V
NORME FINALI**

- Articolo 23 - Norme finali**
- Articolo 24 – Entrata in vigore**

**TITOLO I
INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI**

Articolo 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Galbiate, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune di Galbiate intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del proprio patrimonio, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Articolo 2 - Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni

1. Il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale, individua i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. I beni da alienare sono inseriti nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, allegato al bilancio di previsione e approvato dal Consiglio Comunale, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile. La deliberazione consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento. Tale deliberazione si intende come atto programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs. 267/2000.

2. Il Piano deve riportare:

- i beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- una stima di massima sul valore dei singoli beni.

3. Per l'alienazione dei relitti stradali non è necessaria la puntuale individuazione dei singoli cespiti da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, nel Piano delle alienazioni, della volontà di dismissione dei beni appartenenti a detta categoria, accompagnata da una stima sommaria del conseguente presunto introito complessivo.

4. È facoltà dell'Amministrazione previo parere favorevole della Commissione Urbanistica valorizzare gli immobili comunali come previsto dalla legge regionale 18 aprile 2012, n. 7 "Misure per la crescita, lo sviluppo e l'occupazione"

Articolo 3 - Dismissione di beni non compresi nel Piano

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2 del presente Regolamento, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene appartenente al patrimonio disponibile, ancorché non compreso nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni

2. L'avvio di una procedura di vendita, la presentazione di offerte di acquisto e l'esistenza di eventuali diritti di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per il Comune, il quale, per sopravvenuti, comprovati motivi di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento alcuno per eventuali controinteressati.

Articolo 4 - Beni alienabili

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, invenzione ed altre cause previste dal Codice Civile. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari

un tempo espropriati. Per i beni acquisiti a seguito di donazione e per i beni con vincolo d'uso, si rimanda al Codice Civile.

3. 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 Piano di cui al precedente art. 2 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica, come previsto dall'art. 58, comma 2, D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133.

Articolo 5 - Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

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

3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Articolo 6 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale con propri provvedimenti, adottati ai sensi degli articoli 2 e 3 del presente Regolamento, individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Galbiate;
- beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Galbiate.

Articolo 7 - Prezzo di vendita

1. Il valore base per la vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici dell'Ente, o da tecnici dell'Agenzia del Territorio o da Tecnici esterni all'uopo incaricati, in tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata e, 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. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di appetibilità del bene ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno o se esperita da tecnico dell'Ente costo a forfait per la predisposizione stabilita con atto dell'organo competente,

pubblicità del bando e altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali, anch'esse a carico dell'acquirente.

5. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

6. Il prezzo di stima, come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate negli atti preordinati alla procedura di vendita.

TITOLO II DIRITTO DI PRELAZIONE

Articolo 8 - Titolari del diritto di prelazione

1. I soggetti che si trovano nelle condizioni previste dal Codice Civile o da leggi speciali, nonché coloro che si trovano nella legittima detenzione di immobili, quali titolari di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, in regola con i pagamenti al momento dell'attivazione della procedura di vendita, hanno diritto di prelazione.

2. Quando il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli atti della procedura di vendita.

3. Dopo l'espletamento della procedura di gara, il prezzo di aggiudicazione è notificato ai soggetti di cui al comma 1, nelle forme previste dalla legge, con l'indicazione delle modalità di accettazione.

4. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione da parte dei soggetti legittimati, del prezzo di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notifica e mediante versamento alla Tesoreria Comunale di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di caparra confirmatoria che, all'atto della stipula, vale quale anticipazione sul prezzo di vendita.

5. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o insufficiente versamento della caparra per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza del diritto di prelazione.

Articolo 9 - Procedure di vendita

1. la Giunta Comunale adotta apposita deliberazione con la quale approva la stima definitiva del bene e individua le procedure di vendita.

2. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:

a) procedura aperta, secondo le modalità di cui all'art. 10;

c) procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa nei casi di cui al successivo art. 12;

d) procedura negoziata senza svolgimento di gara ufficiosa nei casi di cui al successivo art. 13;

e) permuta nei casi di cui al successivo art. 14.

3. E' facoltà del Funzionario competente, ove si debba dare esecuzione ad un complesso programma di alienazione di beni, ovvero, alla procedura di vendita di beni di rilevante valore, ricorrere ad un servizio di assistenza tecnica specialistica il cui affidatario è individuato attraverso procedure ad evidenza pubblica.

TITOLO III PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 10 - Procedura aperta

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica con i modi indicati dall'art. 73, lett. a) o c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con aggiudicazione soggetta ad offerte in aumento ai sensi del successivo art. 84 e seguenti del medesimo Decreto.

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

3. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del

valore posto a base di gara e costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa e/o assegno circolare che verrà introitato dall'amministrazione quale acconto.

4. L'apertura delle buste, che avviene, di regola, entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dal Funzionario competente e costituita dallo stesso in qualità di Presidente e da due dipendenti dell'Ente, di cui uno con funzioni di segretario.

5. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

6. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue dalla stipulazione del contratto.

7. L'aggiudicazione provvisoria è pronunciata a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

8. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

9. Espletata la procedura di cui all'art. 84 e seguenti del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, l'aggiudicazione definitiva è dichiarata con apposita determinazione del Funzionario competente.

10. L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

11. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è trattenuta dal Comune quale acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti è restituita in sede di gara. A coloro che invece hanno partecipato ma non sono presenti all'espletamento dell'asta, la cauzione è restituita entro 15 giorni dalla conclusione della gara. La stessa è incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario non si presenti a stipulare il contratto di compravendita o non provveda alle incombenze di sua competenza (ad esempio incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al notaio, ecc.) nei termini stabiliti.

Articolo 11 - Asta deserta

1. Qualora l'asta vada deserta, l'Amministrazione ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Nel caso in cui anche la seconda asta vada deserta, il Comune ha facoltà di indire un terzo esperimento pubblico, anche riducendo il prezzo originario fino ad massimo ulteriore del 10%.

3. Nel caso di completa assenza di interesse, l'Amministrazione può valutare la possibilità di alienare l'immobile mediante procedura negoziata senza svolgimento di gara ufficiosa, come indicato all'art. 13 del presente regolamento, applicando un ulteriore sconto compreso in un *range* tra il 10% e il 20%, da sottoporre, comunque, al parere del Revisore dei conti, oppure può valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 12- Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:

- alienazione di immobili di valore inferiore o uguale a € 10.000 per i quali sia dimostrato un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile (relitti, pertinenze stradali ecc.) o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.).

2. In tale ipotesi, l'alienazione avviene mediante procedura negoziata previa valutazione delle offerte acquisite dal Comune a seguito di avviso di gara. L'alienazione è disposta con determinazione del funzionario competente a favore del migliore offerente.
3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7 posto a base delle offerte da presentare.
4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante avviso pubblicato nelle forme indicate dall'art 17 del presente regolamento.
5. Per la cauzione e per lo svolgimento della gara si applica quanto stabilito nell'art. 10 del presente regolamento.

Articolo 13 - Procedura negoziata senza svolgimento di gara ufficiosa

1. E' ammessa la vendita, ad un valore non inferiore a quello di stima di cui al precedente art. 7 attraverso un procedimento negoziato senza svolgimento di gara ufficiosa nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti Pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali della Provincia e degli altri Enti pubblici o ONLUS, e di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo del territorio;
 - b) fondi interclusi ed altri immobili modeste dimensioni e valore i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
 - c) in caso di aste andate deserte dopo due tentativi.

Articolo 14 - Permuta

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, devono essere 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 ricorrenza delle condizioni di cui al precedente comma 1, che legittimano la permuta e ne rendono economicamente conveniente la conclusione, deve essere motivatamente esposta nella determinazione del Responsabile previo parere preliminare della Giunta Comunale che dovrà predisporre l'atto di indirizzo, che ne autorizza la stipulazione.
4. La permuta degli immobili può avvenire con conguaglio in denaro soltanto nell'ipotesi che sia posto a carico della parte privata.
5. Il valore degli immobili oggetto della permuta deve essere accertato con le modalità di cui al precedente art. 7 del presente regolamento.

Articolo 15 - Bando di gara

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :
 - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
 - il metodo di gara;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare;

- i locali presso cui si effettueranno le gare;
 - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ed il nominativo del responsabile del procedimento;
 - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura, Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
 - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
 - Norme generali – informazioni.
3. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetti che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti
 - le offerte espresse in modo condizionato;
 - le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
 - la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
 - le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.
4. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia alle norme del Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

Articolo 16 - Divieti speciali di comprare

1. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
2. Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:
 - A) gli amministratori dei beni dello Stato, dei Comuni, delle Province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - B) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - C) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - D) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395 del Codice Civile.
3. Nei primi di cui alla lettera A) e B) l'acquisto è nullo, negli altri è annullabile.

Articolo 17 - Forme di pubblicità

1. L'Amministrazione Comunale assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune. Il funzionario competente determinerà le forme di pubblicità ritenute più opportune, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare.

2. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione regionale e nazionale, siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e dell'Unione Europea, sul BURL, all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale, nonché presso:

- associazioni di costruttori;
- ordini professionali;
- associazioni di categoria (commercianti, artigiani, agenzie immobiliari, sindacati degli inquilini, associazioni della proprietà edilizia ecc.);
- enti pubblici, ed altre istituzioni.

3. Qualora l'appetibilità dell'immobile sia ristretta ad una cerchia di interessati residenti nella zona di ubicazione dello stesso, si può procedere, oltre che alla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet, alla sola pubblicità mediante:

- affissione di manifesti nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in tale zona;
- affissione di cartelli da porre in opera solo accanto al bene posto in vendita e comunque nell'abitato o negli abitati più vicini.

Art. 18 - Contratto

1. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso di alienazione.

3. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

4. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

5. L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, dovrà versare interamente, prima della stipulazione del contratto di compravendita, attraverso bonifico bancario emesso a favore del Tesoriere del Comune di Galbiate, il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, licitazione privata o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

6. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

7. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

8. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da

eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipulazione degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto dell'alienazione.

Art. 19 – Esiti gare esperite

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

TITOLO IV ALTRE FORME DI ALIENAZIONE

Art. 20 - Alienazione nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.

2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione precedente e comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'Albo Pretorio.

3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte da parte del Consiglio Comunale ad approvare la convenzione urbanistica anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.

Articolo 21 - Alienazione congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 53 e 128 del Codice degli appalti, approvato con D.Lgs. 163/2006.

Articolo 22 - Affrancazioni

1. Per le affrancazioni si farà riferimento a quanto previsto dalla specifica deliberazione di Consiglio Comunale 19 marzo 2012, n. 8

TITOLO V NORME FINALI

Articolo 23 - Norme finali

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme emanate dal Comune in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolato, si rinvia alla normativa vigente in materia.

2. Le disposizioni del presente regolamento sono da disapplicare senza alcuna formalità qualora risultassero contrastanti con le norme delle fonti del diritto gerarchicamente superiori.

Articolo 24 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la relativa deliberazione di approvazione ed è reso pubblico sul sito internet del Comune di Galbiate.

