



COMUNE DI MARNATE
Provincia di Varese
Servizio Tecnico Manutentivo

REGOLAMENTO COMUNALE PER
L' ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale

n.....2..... del27..... FEBBRAIO.....2015

- ART. 1 – Oggetto e finalità del regolamento**
- ART. 2 – Ambito di applicazione**
- ART. 3 – Competenze degli organi**
- ART. 4 – Variante urbanistica**
- ART. 5 – Responsabile unico del procedimento di alienazione – R.U.P.A.**
- ART. 6 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare**
- ART. 7 – Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima**
- ART. 8 – Classificazione in funzione del valore**
- ART. 9 – Forme di gara – Modalità di alienazione**
- ART. 10 – Pubblico incanto**
- ART. 11 – Procedura negoziata**
- ART. 12 – Permuta**
- ART. 13 – Alienazione dei beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**
- ART. 14 – Pubblicizzazione alla vendita**
- ART. 15 – Commissione di gara**
- ART. 16 – Verbale di gara**
- ART. 17 – Aggiudicazione e termini di pagamento**
- ART. 18 – Deposito cauzionale e spese contrattuali**
- ART. 19 – Diritto di prelazione**
- ART. 20 – Norme finali ed entrata in vigore**
- ART. 21 – Norma transitoria**

ART. 1 – Oggetto e finalità del regolamento

1. Il seguente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune di Marnate, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e s.m.i. anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e fermi restando i principi generali sull'ordinamento giuridico-contabile degli enti locali di cui al D. Lgs. 267/2000.
2. Le disposizioni che seguono intendono perseguire una sana gestione patrimoniale dei beni di proprietà dell'ente e sono volte ad assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto, nonché accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento è il riferimento per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008.

ART. 2 – Ambito di applicazione

1. Sono alienati secondo le norme del presente regolamento:
 - I beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di qualunque provenienza, compresi quelli per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - I beni appartenenti al demanio del Comune di cui all'articolo 822 del Codice Civile, previo provvedimento di dichiarazione di passaggio al patrimonio (sdemanializzazione) ai sensi dell'articolo 829 del Codice Civile;
 - I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, di cui all'articolo 826 del Codice Civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio;
 - I beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari, conferimenti o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
2. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi e in particolare:
 - La dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge 24.12.1993 n. 560 e LR 4 dicembre 2009 n. 27;
 - La cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 23.12.1998 n. 448 e dell'art. 11 della Legge 12.12.2002 n. 273;
 - Il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
 - Le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;
 - Le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante fondi comuni di investimento ai sensi della Legge 23.11.2001 n. 410;

- 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;
 - I beni d'interesse storico e artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3 – Competenze degli organi

1. La competenza in ordine alle alienazioni immobiliari e relative permutate è in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera I (del T.U. n. 267/2000), che viene esercitata con l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
In esso il Consiglio Comunale individua, i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione;
2. Il Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (in prosieguo denominato anche "piano") ai sensi dell'art. 58 della legge n. 133/2008 e, all'interno del programma triennale dei lavori pubblici, indica i beni immobili di proprietà comunale che possono essere oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 128, comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006;
3. Il Piano deve riportare:
 - I beni immobili che si prevede di alienare;
 - Una descrizione delle loro caratteristiche principali e ubicazione, consistenza destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione;
 - Una stima di massima sul valore dei singoli beni;
 - 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. Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di approvare anche in corso d'esercizio la cessione in proprietà di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile ancorché non rientranti nel piano delle alienazioni, mediante propria specifica deliberazione.
5. 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 che, per sopravvenuti comprovati motivi di interesse pubblico e 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.
6. La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare deve contenere:
 - gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al catasto terreni e al catasto fabbricati;
 - la consistenza e il valore di mercato.
7. Le procedure di vendita dei beni, individuati dal Consiglio Comunale ai sensi del primo comma del presente articolo sono definite con determina del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, nel rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento.

ART. 4 – Variante urbanistica

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito in 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale e relative disposizioni della Regione Lombardia.

ART. 5 – Responsabile unico del procedimento di alienazione – R.U.P.A.

1. Ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. viene istituita la figura del Responsabile Unico del Procedimento di Alienazione (R.U.P.A.) incaricato di tutti gli adempimenti preliminari e conseguenti all'assunzione della decisione di alienazione del bene di proprietà comunale.
2. Le funzioni del R.U.P.A. sono generalmente assegnate al Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, salvo diversa disposizione del Sindaco.
3. Il R.U.P.A. cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni a partire dalla predisposizione della proposta di programma delle alienazioni e, in particolare, è competente in merito all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dall'istruttoria delle proposte di deliberazione consigliare di autorizzazione all'alienazione, all'accertamento della proprietà dei beni immobili comunali da alienare, dalla redazione della perizia estimativa, ai negoziati con il soggetto proprietario nel caso di permuta e, in generale, di tutto quanto occorra ai fini della conclusione del procedimento.

ART. 6 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. Ai fini della proposta al Consiglio Comunale del Piano annuale delle Alienazioni, sono da considerarsi possibili di alienazione i beni immobili 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 facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati e 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;
 - beni per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento della proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
 - beni i cui proventi da alienazione possano costituire fonti di finanziamento per la realizzazione di politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Marnate o per attività strategiche;
 - beni non ubicati nel territorio del Comune di Marnate.
2. A contribuire alla individuazione di beni da alienare possono concorrere anche privati cittadini interessati all'acquisto di beni immobili che facciano pervenire la propria richiesta scritta all'Amministrazione Comunale.

ART. 7 – Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima

1. I beni immobili di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni sono periziati e, ove occorra, ripartiti in lotti.
2. Gli atti di proposta al Consiglio Comunale delle alienazioni devono comunque contenere una stima sommaria del valore dell'immobile al fine di meglio orientare le scelte e le valutazioni in ordine alle opportunità di vendita.
3. Ad avvenuta approvazione del Piano delle alienazioni, la perizia estimativa e la ripartizione in lotti, con le relative condizioni di vendita, sono approvate dalla Giunta Comunale su proposta del R.U.P.A..
4. La perizia estimativa viene condotta dal R.U.P.A. Nei casi di particolare complessità, può essere valutata l'opportunità di affidare un incarico esterno per perizia asseverata a un professionista da scegliersi tra gli iscritti negli albi degli architetti, ingegneri e geometri.
5. La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.
6. Il prezzo così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle spese di pubblicizzazione e delle eventuali spese tecniche e contrattuali costituirà il prezzo da porre a base d'asta ovvero di procedura negoziata.
7. Le spese notarili e gli oneri fiscali sono a carico della parte acquirente.
8. Nei casi in cui, per particolari condizioni dei beni, vi fossero motivi per applicare abbattimenti ai valori medi di mercato, gli stessi e le relative percentuali di diminuzione del valore dovranno essere stabiliti nel programma di vendita ovvero nell'atto di autorizzazione all'alienazione.
9. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di potenziale interesse all'acquisto e il mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la migliore procedura di alienazione nonché di pubblicizzazione.
10. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso Società loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.
11. Il prezzo di stima come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.
12. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

ART. 8 – Classificazione in funzione del valore

1. I beni verranno classificati, in funzione del valore della perizia di stima, in 4 classi così definite:

Classe	Stima Sommaria
A oltre	€ 500.000,00
B da	€ 250.001,00 a € 500.000,00
C da	€ 80.001,00 a € 250.000,00
D fino a	€ 80.000,00

ART. 9 – Forme di gara – Modalità di alienazione

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a. Pubblico incanto (asta pubblica), col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa per i beni di classe "A", "B", "C";
 - b. Procedura negoziata (trattativa privata) col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nella lettera d'invito, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa nei seguenti casi:
 - Se il bene è di classe "D" ovvero con il valore della perizia di stima inferiore o uguale a €.80.000,00;
 - Se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
 - Esperimento d'asta per i beni di classe "A", "B", e "C" andato deserto, previa delibera autorizzativa dalla Giunta Comunale.
3. L'offerta presentata dal soggetto interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva.
4. La vendita viene effettuata mediante stipulazione di atto pubblico redatto da Notaio incaricato dalla parte al prezzo di aggiudicazione maggiorato delle spese tecniche sostenute per la perizia di stima, eventuali frazionamenti/atti di aggiornamento catastale, pubblicità, diritti di segreteria e/o di rogito nonché oneri fiscali a carico della parte acquirente e di ogni altra spesa sostenuta dal Comune per addivenire alla vendita.
5. La procedura di gara è avviata con l'approvazione del bando di gara o della lettera d'invito che devono contenere le seguenti indicazioni:
 - descrizione dei beni da vendere, individuazione catastale, provenienza e destinazione urbanistica;
 - diritti e pesi inerenti il bene;
 - prezzo estimativo a base di gara comprensivo delle maggiorazioni di cui al precedente art. 7, comma 6 e termini per il pagamento e l'eventuale rialzo minimo ammesso;
 - soggetti che possono partecipare alla gara;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara (nel caso di licitazioni private, tale indicazione andrà inserita nelle lettere d'invito);
 - l'ufficio presso il quale saranno visionabili gli atti e documenti di gara;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui i plichi contenenti le offerte e la documentazione dovranno pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune;
 - le modalità di presentazione delle offerte, di compilazione dei documenti, delle dichiarazioni, attestazioni nonché le modalità di imbustamento e sigillatura dei plichi;
 - l'ammontare della cauzione da presentare a corredo dell'offerta- pari al 10% del prezzo a base d'asta – e le forme della stessa (fidejussione bancaria o primaria assicurazione con validità di almeno 180 gg dalla data della gara o assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale);
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta, di valore almeno corrispondente al prezzo posto a base di gara;

- la possibilità o meno di ammettere offerte per procura e per persona da nominare;
- l'indicazione delle cause di esclusione dalla gara;
- i requisiti richiesti in capo agli offerenti quali quelli di ordine generale ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e specifica dichiarazione di:
 - non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32-ter del Codice Penale;
 - non essere debitore del Comune per somme accertate in modo definitivo con iscrizione al ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza;
 - indicazione (nel caso di imprenditori commerciali, sia individuali che collettivi) che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
 - indicazione (in caso di società) della composizione degli organi, di chi possiede la rappresentanza legale dell'ente e di chi svolge attività di direzione e coordinamento.

ART. 10 – Pubblico incanto

1. L'asta si tiene col sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827.
2. Qualora il bando lo preveda e solo in seconda seduta, potranno essere ammesse e prese in considerazione anche le offerte al ribasso del prezzo a base d'asta, entro il limite massimo del 20% e come indicato al successivo comma 12.
3. L'immobile è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
4. L'asta si svolge non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando come previsto dal successivo art. 14 in relazione alle modalità di pubblicizzazione.
5. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro l'ora e il giorno stabiliti nel bando di gara.
6. Le forme e le procedure dell'asta sono quelle previste dalla normativa vigente in materia e specificate nel bando di gara all'uopo approvato e pubblicizzato.
7. Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, di presentare più offerte.
8. Non sono ammesse offerte la cui presentazione risulti difforme da quanto stabilito dal presente Regolamento o dallo specifico bando di gara, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
9. L'aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta deve essere indicato in misura percentuale, espresso 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.
10. Non sono ammesse offerte prive del deposito cauzionale pari al decimo del valore di stima dei beni. Il deposito, effettuato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale, polizza fideiussoria bancaria o primaria assicurazione come indicato dallo specifico bando di gara, sarà trattenuto a garanzia del buon esito dell'operazione in caso di aggiudicazione, mentre sarà svincolato per i non aggiudicatari.
11. L'aggiudicazione è pronunciata a favore di colui la cui offerta risulti la maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nell'avviso d'asta. Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano

presentato la stessa offerta ed essa sia accettabile e la migliore, si procede, nella medesima adunanza, a una licitazione fra essi soli a partiti segreti; colui che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerta sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede a sorteggio.

12. Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, la Giunta Comunale può autorizzare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni fino ad un massimo del 20%, ciascuna delle quali comunque non può eccedere il decimo del valore di stima.
13. In alternativa al comma 12 del presente articolo, riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, la Giunta Comunale può autorizzare il ricorso alla procedura negoziata, al valore di stima iniziale.
14. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal presidente di gara.

ART. 11 – Procedura Negoziata

1. La vendita di immobili mediante procedura negoziata è una modalità eccezionale esperibile soltanto nel caso in cui la perizia di stima sia uguale o inferiore a € 80.000,00 e nei casi indicati all'art. 9, comma 2 lettera b.
2. L'eventuale sussistenza delle condizioni che permettono il ricorso alla procedura negoziata è accertata dal R.U.P.A. e richiamata negli atti di autorizzazione alla vendita in capo ai competenti organi. Deve comunque essere esplicitata nel bando di gara la possibilità di procedere a procedura negoziata nel caso di diserzione d'asta al fine di snellire le attività in capo agli uffici competenti.
3. I contenuti e i termini da indicare nella lettera d'invito per vendita tramite procedura negoziata sono gli stessi delle procedure previste per il pubblico incanto di cui all'art. 10 del presente regolamento.

ART. 12 – Permuta

1. Il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché gli atti di autorizzazione contengano espliciti rimandi alle concrete esigenze che si intendono così soddisfare anche in termini di economie e garanzie di risultato nel rispetto del soddisfacimento di fini pubblici.
2. La destinazione dei beni che si intendono permutare viene indicata nel provvedimento di autorizzazione alla permuta.
3. L'autorizzazione alla permuta viene rilasciata previa analisi e valutazione dell'esito alla procedura interlocutoria negoziata tra il Comune e il soggetto proprietario interessato all'operazione condotta dal Responsabile Unico del procedimento indicato nel presente regolamento e a ciò incaricato con specifico atto dalla Giunta Comunale.
4. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa come previsto dall'art. 7 del presente regolamento.

ART. 13 – Alienazione dei beni immobili 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. n. 163/2006.

ART. 14 – Pubblicizzazione alla vendita

1. Alla gara viene data ampia pubblicità al fine di assicurare un'adeguata informazione in merito all'entità del bene da alienare, alla procedura di vendita scelta e alle modalità di presentazione delle offerte.
2. La pubblicazione del bando di gara o di un estratto è da prevedersi con le seguenti modalità:
 - per i beni di classe "A" si procederà alla pubblicazione dell'avviso/bando all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, tramite i mezzi di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione provinciale ed un giornale a diffusione locale;
 - per i beni di classe "B", si procederà all'affissione dell'avviso/bando all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, tramite i mezzi di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale;
 - per i beni di classe "C", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio e tramite mezzi di comunicazione telematici;
 - per i beni di classe "D", l'alienazione avverrà sulla base delle procedure negoziate dirette condotte con i possibili acquirenti. La procedura è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura tramite lettera d'invito, preceduta dalla pubblicazione di un avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune.
3. La pubblicazione avviene, di norma, almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto/procedura.

ART. 15 – Commissione di gara

1. La commissione di gara è nominata dal Responsabile del patrimonio che può coincidere con il R.U.P.A.
2. Il R.U.P.A. è il Presidente della commissione.
3. La commissione di gara è composta oltre che dal Presidente, da due commissari/testimoni nominati fra i dipendenti di ruolo all'interno dell'ente. Uno dei commissari svolge inoltre le funzioni di segretario durante lo svolgimento della gara.
4. Il Presidente in caso di particolari esigenze, può avvalersi della collaborazione di uno o più professionisti esterni, conferendo apposito incarico di commissario agli stessi.
5. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 16 – Verbale di gara

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale da parte del segretario verbalizzante all'uopo incaricato, sotto la direzione del Presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, 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 solo con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.
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. 17 – Aggiudicazione e termini di pagamento

1. L'aggiudicazione avvenuta nei modi indicati dal bando è di regola definitiva, salvo eventuali interventi in autotutela per riscontrate irregolarità nelle dichiarazioni rese dagli offerenti o nelle modalità di presentazione delle offerte da verifiche successive.
2. In caso di aggiudicazione, essa è definitiva per l'aggiudicatario e diviene tale per il Comune solo dopo l'intervenuta approvazione del verbale d'asta.
3. Il prezzo d'acquisto, comprensivo degli oneri di cui all'art. 7, comma 6, deve essere versato dall'acquirente con le modalità stabilite dall'apposito bando.
4. Sono ammessi pagamenti dilazionati, purché garantiti da primaria fidejussione bancaria e/o assicurativa.
5. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato dall'amministrazione comunale, e ad avvenuto totale pagamento del prezzo d'acquisto. Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.
6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli obblighi dei pagamenti indicati nel presente articolo, è soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato e il bene sarà nuovamente messo in vendita. Nel caso di differenza negativa fra il prezzo della prima aggiudicazione e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto al rimborso al Comune della differenza e degli interessi relativi fino al pagamento della compravendita. nel caso di differenza positiva, l'eccedenza è a vantaggio del Comune.

ART. 18 – Deposito cauzionale e spese contrattuali

1. Non sono ammesse alla gara offerte prive del deposito cauzionale a garanzia da effettuarsi con le modalità di cui all'art. 9 e specificato nel bando di gara di importo pari al decimo del prezzo posto a base d'asta/procedura.
2. I termini di restituzione dei depositi cauzionali sono indicati nel bando relativo a ciascuna alienazione. Per i non aggiudicatari non potranno comunque superare i 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva. La restituzione del deposito per l'aggiudicatario avverrà invece dopo la sigla dell'atto notarile di compravendita.

ART. 19 –Diritto di prelazione

1. Fatti salvi i casi in cui la legge ne escluda l'applicazione, il Comune di Marnate riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.
2. E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, concessionari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione/concessione e aventi regolare contratto.
3. Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.
4. 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.

5. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

ART. 20 – Norme finali ed entrata in vigore

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Tutte le ulteriori disposizioni comunali vigenti in contrasto con il presente Regolamento, salvo diverse norme di legge, sono da considerarsi non più valide dalla data di approvazione del presente.
3. E' fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, di comprare anche all'asta pubblica per sé o per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - amministratori, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere.
4. Il presente regolamento entra in vigore ai sensi dell'art.77 del vigente Statuto Comunale nelle forme stabilite dall'art. 134 del D.Lgs. 267/00.
5. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali o regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente, si applica la normativa sopra ordinata.

ART. 21 – Norma transitoria

La Giunta Comunale ha facoltà di autorizzare l'applicazione delle modalità di alienazione di cui all'art. 9 comma 2, lettera b per i beni di classe "A" – "B" – "C", per i quali l'esperimento d'asta sia andato deserto, antecedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento.