



# COMUNE DI FAGNANO OLONA

Provincia di Varese

CODICE ENTE n. 11472

**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
SEDUTA STRAORDINARIA DI SECONDA CONVOCAZIONE**

<b>Deliberazione n. REGCC / 24 / 2011 del 21-03-2011</b>	<b>OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE.</b>
--	---

L'anno **duemilaundici** il giorno **ventuno** del mese di **marzo** alle ore 21.00 nella sala delle riunioni consiliari, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, sotto la presidenza del sig. DE MARCHI Tommaso, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

**PRES/ASS**

RONCARI MARCO	SINDACO	X	
NAVARRA GIACOMO	CONSIGLIERE	X	
MAURO DONATO	CONSIGLIERE	X	
BROGGINI SERGIO	CONSIGLIERE	X	
BAROFFIO MARCO	CONSIGLIERE	X	
FONTANA GIANNI	CONSIGLIERE	X	
PIGNI FABIO	CONSIGLIERE	X	
VANETTI AMEDEO LUCA	CONSIGLIERE	X	
DE MARCHI TOMMASO	CONSIGLIERE	X	
ANNUNZIATA BIAGIO	CONSIGLIERE	X	
MURA MARTINA	CONSIGLIERE	X	
GADDA MARIA CHIARA	CONSIGLIERE	X	
LORUSSO FABIO	CONSIGLIERE	X	
DI PAOLA SANTI	CONSIGLIERE	X	
PERIN ROBERTO	CONSIGLIERE		X
CHENDI ROSALIA	CONSIGLIERE	X	
PIGNI FELICE	CONSIGLIERE	X	
MANFREDI VINCENZO	CONSIGLIERE	X	
BOSSI FAUSTO	CONSIGLIERE	X	
LOFANO ANNALISA	CONSIGLIERE	X	
BORGHI MARCO	CONSIGLIERE	X	

Componenti presenti n. 20.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Michelina Di Matteo.

Sono presenti gli Assessori esterni sigg. Moltrasi Carlo, Zazzeron Rinaldo e Moglia Francesco.

Il Signor Presidente riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

---

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

UDITI gli interventi riportati in premessa (omissis.....);

**PREMESSO:**

- che ai sensi del comma 2 dell'art. 12 della Legge 15.05.1997, n. 127 i Comuni dovevano dotarsi di un Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà pubblica;
- che a tal fine è stato predisposto dal competente ufficio la bozza di "Regolamento per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio comunale disponibile";

VERIFICATO che si rende necessario approvare il "Regolamento per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio comunale disponibile" dando atto che lo stesso entrerà in vigore all'atto dell'esecutività della presente deliberazione;

ACCERTATO che la Commissione Affari Istituzionali si è espressa favorevolmente sulla proposta del Regolamento in oggetto nella seduta del 15.11.2010;

VISTO il "Regolamento per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio comunale disponibile" che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

UDITA la lettura e le illustrazioni proposte in merito e ritenuto condividerle;

VISTO il T.U. n. 267/00 del 18.08.2000, lo Statuto Comunale, nonché il Regolamento per la disciplina dei Contratti ed il Regolamento di Contabilità;

ACCERTATO che sulla proposta di deliberazione:

- ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico n. 267 del 18.08. 2000:
  - il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica;
- ai sensi dell'art. 97 comma 4 del Testo Unico n. 267 del 18.08. 2000:
  - il Segretario Generale, non ha formulato osservazioni,

VISTO l'esito della votazione espressa per alzata di mano e avente il seguente risultato:

presenti	20
votanti	20
voti favorevoli	17
voti contrari	3 (Bossi, Lofano e Borghi)

### DELIBERA

- 1) per le motivazioni espresse in premessa, di approvare il “Regolamento per l’alienazione e la valorizzazione del patrimonio comunale disponibile” che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che il suddetto regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della presente deliberazione;
- 3) di dare atto dell’acquisizione dei pareri di cui agli artt. 49 e 97, comma 4, del Testo Unico n. 267 del 18.08. 2000;

**SUCCESSIVAMENTE**, ai sensi del 4° comma dell’art. 134 del Testo Unico n. 267 del 18.08. 2000, con la seguente votazione espressa per alzata di mano e avente il seguente risultato:

presenti	20
votanti	20
voti favorevoli	17
voti contrari	3 (Bossi, Lofano e Borghi)

il presente provvedimento è dichiarato **immediatamente eseguibile**, al fine di procedere con immediatezza all’utilizzo del suddetto Regolamento.

Comune di Fagnano Olona  
(Provincia di Varese)

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA  
VALORIZZAZIONE DEL  
PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE**

Allegato alla deliberazione C.C. *di 13 lacciate*  
N. 24 DEL 21 MAR. 2011

Il Presidente del  
Consiglio Comunale

*(Tommaso De Marchi)*

Il Segretario

*(Dot.ssa Michela Di Matteo)*



## INDICE

### **Parte Prima : Norme Generali**

- Art. 1 Oggetto del Regolamento**
- Art. 2 Beni Immobili di interesse storico e artistico**
- Art. 3 Competenze degli Organi**
- Art. 4 Responsabile del Procedimento**
- Art. 5 Beni alienabili**

### **Parte Seconda : Procedure di vendita di beni immobili comunali**

- Art. 6 Ambito di applicazione**
- Art. 7 Inventario, perizia e stima dei beni**
- Art. 8 Condizioni generali di vendita**
- Art. 9 Modalità di vendita**
- Art.10 Procedura Aperta**
- Art.11 Pubblicità degli avvisi di gara**
- Art.12 Commissione di gara**
- Art.13 Offerte per procura e per persona da nominare**
- Art.14 Depositi di garanzia e per spese contrattuali**
- Art.15 Modalità della gara**
- Art.16 Offerte mediante schede segrete**
- Art.17 Modalità di svolgimento della gara**
- Art.18 Ripetizione della gara**
- Art.19 Vendita a Procedura Negoziata**
- Art.20 Verbale di gara**
- Art.21 Diritto di Prelazione**
- Art.22 Approvazione del verbale di gara – Pubblicità della gara esperita**
- Art.23 Restituzione dei depositi**
- Art.24 Pagamento del prezzo di vendita – Stipulazione del contratto**
- Art.25 Spese contrattuali – Imposte**
- Art.26 Decadenza e revoca dell'aggiudicazione**

### **Parte Terza : Altre fattispecie di trasferimento di beni immobili comunali**

- Art.27 Ambito di applicazione**
- Art.28 Procedure applicabili**
- Art.29 Permuta**

### **Parte Quarta : Norme finali**

- Art.30 Entrata in vigore del Regolamento**
- Art.31 Casi non disciplinati dal Regolamento**
- Art.32 Rinvio dinamico**

## **PARTE PRIMA: NORME GENERALI**

### **Art. 1**

#### **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 anche in deroga alle norme in materia di contabilità generale degli Enti Locali, disciplina le procedure per il trasferimento di beni appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile del Comune o di diritti reali inerenti i beni medesimi.  
Quanto sopra nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e garantendo criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, onde acquisire plurime proposte di acquisto.

### **Art. 2**

#### **Beni Immobili di interesse storico e artistico**

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune trovano applicazione le disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 (*"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 giugno 2002, n. 137"*).

### **Art. 3**

#### **Competenze degli Organi**

1. Il trasferimento di beni immobili, qualora non preventivamente previsto in atti fondamentali assunti dal Consiglio, appartiene alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
2. Il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge 112/08 come convertito dalla legge n°133 del 6 Agosto 2008, su proposta della Giunta, individua il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. A tal fine:
  - 2.1 redige l'elenco dei beni del patrimonio immobiliare disponibile per i quali si ritiene ammissibile il trasferimento, con le indicazioni di cui al successivo art. 7.
  - 2.2 descrive le condizioni essenziali per la cessione in base alle procedure previste dal Regolamento.
  - 2.3 A seguito dell'assunzione della delibera consiliare di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni, l'Organo comunale competente, prima di attivare le conseguenti procedure di alienazione, provvede ad acquisire la stima dei beni redatta secondo i criteri fissati al successivo art. 7 e ad approvarla.

### **Art. 4**

#### **Responsabile del Procedimento**

1. Responsabile del procedimento di alienazione è il Responsabile del competente Settore / Servizio comunale.
2. Il Responsabile cura le conseguenti procedure necessarie all'alienazione dei beni.
3. Il Responsabile è competente dell'adozione degli atti della procedura contrattuale; istruisce le proposte di deliberazioni di Consiglio e, ove necessario, di Giunta nonché redige gli atti di gara.
4. In attuazione degli atti fondamentali indicati all'art. 3, con propria determinazione, indice le procedure concorsuali e cura il successivo svolgimento, compresa l'approvazione del verbale

di aggiudicazione da redigersi a cura della commissione di gara e la stipula, in nome e per conto del Comune, del relativo contratto.

#### **Art. 5 Beni alienabili**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto un preventivo provvedimento di sdemanializzazione;
  - b) i beni indisponibili che siano stati oggetto di un provvedimento di attestazione della cessazione della destinazione pubblica;
  - c) i beni del patrimonio disponibile del Comune;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alla precedente elencazione.
2. Sono escluse dall'ambito di applicazione del Regolamento le alienazioni disciplinate regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la cessione di aree P.E.E.P., P.I.P. e di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.
3. Gli atti di disposizione disciplinati dal Regolamento possono riguardare anche il sottosuolo delle aree di cui ai precedenti commi, che può essere concesso in uso o in diritto di superficie per funzioni ritenute di interesse pubblico.

### **PARTE SECONDA: PROCEDURE DI VENDITA DI BENI IMMOBILI COMUNALI**

#### **Art. 6 Ambito di applicazione**

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli si applicano alle procedure aventi ad oggetto la cessione di terreni o di fabbricati facenti parte del patrimonio comunale, relativamente ai quali l'Amministrazione persegue l'obiettivo del massimo risultato economico.

#### **Art. 7 Inventario, perizia e stima dei beni**

1. Ai fini della deliberazione consiliare di cui all'art. 3, comma 1, i beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati a cura del Responsabile del Procedimento, con l'indicazione dei seguenti dati:
  - 1.1 ubicazione, colture, qualità, diritti, servitù, confini e dati catastali;
  - 1.2 qualità, natura, pertinenze ed accessori;
  - 1.3 eventuali miglioramenti apportati all'immobile qualora sussista l'affittuario, ai fini del rimborso.
2. Per la predisposizione della deliberazione di cui all'art. 3, comma 2.3, sarà necessaria la stima del valore venale del bene. In ciò tenendo conto degli oneri e delle passività inerenti il fondo di cui dovrà esservi accollo da parte dell'acquirente. Il valore venale del bene sarà determinato, sulla base del prezzo corrente di mercato attraverso la redazione di una Perizia di stima asseverata presso la Cancelleria del Tribunale e redatta dall'Ufficio Tecnico o da un Tecnico esterno incaricato.

#### **Art. 8 Condizioni generali di vendita**

1. La determinazione dirigenziale di alienazione del bene di cui all'art. 4, comma 4, deve contenere:

- 1.1 la descrizione del bene con l'indicazione dei confini;
  - 1.2 l'indicazione dei dati catastali:
    - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
    - per i fabbricati: consistenza e rendita;
  - 1.3 l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
  - 1.4 il prezzo di stima dell'immobile.
2. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
- 2.1 a corpo e non a misura, con riferimento al titolo di provenienza, con i medesimi oneri e nello stato con cui l'immobile è posseduto dal Comune;
  - 2.2 con responsabilità del Comune limitata alle ipotesi di evizione;
  - 2.3 gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto. I diritti dell'acquirente, a loro volta, conseguono al perfezionamento in relazione ai contenuti dell'atto di trasferimento;
  - 2.4 sono a carico dell'acquirente gli indennizzi eventualmente dovuti all'affittuario di terreni in conseguenza dei miglioramenti apportati e, a suo favore, l'entità del risarcimento dovuto dal conduttore per eventuali deterioramenti arrecati all'immobile;
  - 2.5 deve essere indicato il corrispettivo da versarsi secondo le modalità stabilite;
  - 2.6 devono essere indicate la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti sono tenuti a presentare per essere ammessi alle offerte ed il luogo in cui l'aggiudicatario eleggerà il domicilio.

#### **Art. 9** **Modalità di vendita**

1. La vendita dei beni e dei diritti reali, espletate le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni, in conformità a quanto disposto dal Regolamento, è effettuata mediante Procedura Aperta con il sistema del massimo rialzo sulla base del valore di stima.
2. E' consentito il trasferimento del bene o del diritto reale a mezzo di Procedura Negoziata, secondo le modalità regolate al successivo art. 19, nei seguenti casi:
  - a) esperimenti d'asta andati deserti;
  - b) motivi di particolare urgenza ravvisati dal Consiglio Comunale;
  - c) allorquando trattasi di fondi interclusi o, comunque, di immobili per i quali è prevedibile che non vi sarebbe pluralità di offerte e sempre che il prezzo della compravendita sia corrispondente a quello di mercato.
3. Ai fini di cui al precedente comma 2.b, la sussistenza dei motivi di urgenza è deliberata dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta e previa istruttoria del Responsabile del Procedimento, qualora:
  - l'ammissibilità della Procedura Negoziata sia stata prevista in precedente atto consiliare relativo a specifici beni immobili. Nel qual caso la Giunta Comunale autorizza il Responsabile del Procedimento ad attivare la relativa procedura;
  - il ricorso alla Procedura Negoziata non sia previsto in precedente deliberazione del Consiglio. Nel qual caso la Giunta, indicandone le ragioni ai sensi dei commi che precedono, può dare mandato al Responsabile del Procedimento di attivare la procedura di alienazione a Procedura Negoziata. In tal caso, l'alienazione del bene sarà subordinata alla condizione sospensiva dell'efficacia sino ad allorquando da parte del Consiglio Comunale non venga ravvisata l'effettiva sussistenza dei motivi d'urgenza.

#### **Art. 10** **Procedura Aperta**

1. L'avvio della Procedura Aperta è reso noto mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:
  - 1.1 i beni da vendere, le caratteristiche e la provenienza;



- 1.2 il prezzo, sul quale si apre la procedura, le modalità ed i termini del pagamento;
- 1.3 i diritti ed i pesi inerenti l'immobile;
- 1.4 l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede all'incanto;
- 1.5 il periodo durante il quale sarà possibile far pervenire l'offerta con la precisazione che quelle pervenute fuori dai termini saranno considerate inammissibili;
- 1.6 il luogo e l'ufficio in cui si esegue la gara;
- 1.7 l'ufficio presso il quale sono visionabili i documenti;
- 1.8 l'ammontare del deposito da effettuare a garanzia delle offerte al fine di essere ammessi concorrere alla Procedura Aperta e quello presuntivo del deposito in caso di aggiudicazione; le modalità con cui devono essere effettuati i depositi e quelle per la restituzione degli stessi;
- 1.9 le modalità di esperimento della Procedura Aperta;
- 1.10 la possibilità di formulare l'offerta per procura o per persona da nominare, in conformità a quanto stabilito all'art. 13;
- 1.11 l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche allorquando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito come base della gara;
- 1.12 l'indicazione dei requisiti soggettivi richiesti ai concorrenti e relative modalità di attestazione, consistenti:
  - nella insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in base alla normativa vigente;
  - l'iscrizione al relativo registro per le imprese. In caso di società, la composizione degli organi e l'indicazione del nominativo del legale rappresentante;
  - per le società e le imprese anche individuali, l'indicazione che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- 1.13 le modalità di presentazione dell'offerta, ovvero: l'ammissibilità di spedizioni a mezzo posta, tramite corriere o *brevi manu*, all'ufficio protocollo del Comune;
- 1.14 le modalità di compilazione dei documenti, delle offerte dichiarazioni o attestazioni, e le relative modalità di imbustamento e sigillatura;
- 1.15 l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- 1.16 il divieto per il medesimo soggetto di presentare più offerte;
- 1.17 l'indicazione che il recapito dell'offerta, ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile, rimane ad esclusivo rischio del mittente;
- 1.18 l'indicazione del periodo, decorso il quale, gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dall'offerta.

## **Art. 11**

### **Pubblicità degli avvisi di gara**

1. Gli avvisi vengono resi noti mediante pubblicazione per almeno trenta giorni consecutivi con le seguenti modalità:
  - all'albo pretorio del Comune e sul sito web istituzionale, qualora si tratti di alienazione di beni di valore inferiore a 50.000 euro;
  - all'albo pretorio, sul sito web istituzionale, su un quotidiano a diffusione locale e per estratto sul B.U.R.L., per alienazioni di beni di valore compreso tra 50.000 e 500.000 euro;
  - all'albo pretorio, sul sito web istituzionale, su un quotidiano a diffusione locale, su un quotidiano a diffusione nazionale e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale, per alienazioni di beni il cui valore sia superiore a 500.000 euro.
2. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza, secondo quanto anzi previsto.

3. Per meglio pubblicizzare la gara l'Amministrazione Comunale potrà altresì utilizzare altri mezzi, oltre a quelli sopra descritti.

### **Art. 12 Commissione di gara**

1. La gara viene effettuata dalla Commissione all'uopo istituita, che opera in presenza di tutti i suoi componenti, composta dal:
  - Responsabile del procedimento ovvero il Responsabile del competente Settore/ Servizio;
  - Il Segretario Comunale;
  - n. 1 dipendente di qualifica non inferiore alla Categoria C;
2. Assiste, con le funzioni di segretario e per redigere il verbale, un dipendente designato dal predetto Responsabile.

### **Art. 13 Offerte per procura e per persona da nominare**

1. Sono ammissibili offerte per procura per persona da nominare. In tal caso la procura deve essere fatta per atto pubblico o con scrittura privata autenticata da Notaio.
2. Allorché l'offerta venga presentata oppure fatta a nome di più persone, le stesse si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà indicare la persona per la quale ha presentato l'offerta sino alla data di stipulazione del contratto di cui al successivo art. 23. Il designato dovrà accettare la dichiarazione mediante atto pubblico o con firma autenticata da Notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.
4. L'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo l'accettazione della designazione.
5. I depositi effettuati dall'aggiudicatario rimangono vincolati anche se l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e ciò quantunque sia stata accettata la successiva dichiarazione.

### **Art. 14 Depositi di garanzia e per spese contrattuali**

1. Non è consentita la partecipazione all'asta se non sia stato comprovato di aver depositato, a garanzia dell'offerta, sia il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto sia l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicate nell'avviso d'asta.
2. Non è consentita alcuna dispensa dai depositi di cui al precedente comma.
3. Il deposito effettuato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

### **Art. 15 Modalità della gara**

1. La gara si svolge per mezzo di offerte segrete, le quali devono essere confrontate con il prezzo base indicato nell'avviso.

**Art. 16**  
**Offerte mediante schede segrete**

1. L'offerta segreta effettuata con busta sigillata, deve contenere la prova dell'avvenuto deposito di cui anzi ed i documenti richiesti. L'offerta per essere valida dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, entro e non oltre il giorno e l'ora stabiliti nell'avviso. Il piego, chiuso e sigillato a mezzo di ceralacca o tramite apposizione di timbri e firma sui lembi di chiusura, dovrà recare l'indicazione della ragione sociale e l'indirizzo del concorrente nonché l'oggetto e la data della gara.
2. Per le offerte che siano pervenute al di fuori dei termini di cui all'art. 10 comma 1.5 non sono ammessi reclami.
3. L'aumento in offerta rispetto al prezzo base deve essere espresso in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più favorevole al Comune.
4. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità indicate nel bando, né quelle condizionate od espresse in modo indeterminato oppure con riferimento a diversa offerta propria o di altri.

**Art. 17**  
**Modalità di svolgimento della gara**

1. La gara ha luogo con la partecipazione della Commissione di gara al suo completo, non prima del trentunesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio.
2. Le gare sono pubbliche nel senso che chiunque può presenziare allo svolgimento delle relative operazioni.
3. Il Presidente della Commissione, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza della Commissione, la quale verifica le condizioni di ammissibilità, accerta quali siano le offerte escluse ed indica ai presenti quelle ammesse.
4. Chiusa la gara, la commissione forma la graduatoria tra gli offerenti ed il Presidente dichiara provvisoriamente aggiudicatario il migliore offerente; cioè colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia risultato superiore od almeno pari a quello fissato nell'avviso.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al prezzo stabilito a base di gara.
6. Quando due o più concorrenti presenti all'asta facciano la stessa offerta, si procede nella medesima adunanza ad una Procedura Ristretta fra gli stessi. In caso di assenza di alcuno dei suddetti concorrenti, la Commissione aggiorna i propri lavori e convoca i concorrenti interessati per l'espletamento della Procedura Ristretta tra di essi. Colui che risulta migliore offerente nella predetta Procedura Ristretta è dichiarato aggiudicatario.
7. A discrezione della Commissione, la Procedura Ristretta potrà essere svolta con la proposta di offerta in forma orale o in forma scritta.
8. Ove alcuno degli offerenti anzi indicati non intenda migliorare la propria offerta, si procederà al sorteggio tra gli stessi ai fini dell'aggiudicazione.

**Art. 18**  
**Ripetizione della gara**

1. Nel caso che l'esperimento della Procedura Aperta risulti infruttuoso per mancanza di offerte, il Responsabile del Procedimento assume i provvedimenti conseguenti per l'eventuale indizione della Procedura Negoziata; ciò ai sensi degli artt. 9 e 19 del Regolamento.

**Art. 19**  
**Vendita a Procedura Negoziata**

1. L'amministrazione, qualora lo ritenga conveniente, può procedere alla vendita a Procedura Negoziata degli immobili per i quali si siano verificate le condizioni di diserzione di gara di cui al precedente art. 18.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo e le condizioni dell'asta risultino vantaggiose per l'Amministrazione, pertanto, la prima indizione di gara a Procedura Negoziata sarà effettuata con prezzo a base di gara identico a quello della Procedura Aperta.
3. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga motivatamente che la diserzione delle Procedure sia dipesa dall'incongruità del prezzo, potrà proporre la riduzione fino ad un massimo del 20%.
4. In caso di espletamento infruttuoso anche della Procedura Negoziata a prezzo ridotto, il Responsabile rimette ogni ulteriore determinazione alla Giunta Comunale.
5. I partecipanti alla Procedura Negoziata, che devono essere in numero non inferiore a tre, sono individuati ed invitati a cura del Responsabile del Procedimento; salvo che altri chiedano di partecipare.
6. Le offerte devono essere pur sempre accompagnate dalla prova degli avvenuti depositi di garanzia.
7. La vendita, a seguito di procedura direttamente condotta con i possibili acquirenti, viene perfezionata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento.
8. Qualora a seguito dell'invito di cui al comma 4 un solo soggetto partecipi alla Procedura Negoziata, si procederà ugualmente all'aggiudicazione.
9. L'esito della Procedura Negoziata deve risultare da apposito processo verbale, approvato dal Responsabile del Procedimento.
10. Per la corresponsione del prezzo si applicano le disposizioni di cui all'art. 24.

**Art. 20**  
**Verbale di gara**

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale, che viene redatto a cura del dipendente che partecipa alla Commissione con funzioni di segretario.
2. Il processo verbale deve indicare:
  - 2.1 l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si è effettuata la gara;
  - 2.2 le generalità e la qualifica di chi presiede e di coloro che compongono la Commissione;
  - 2.3 gli eventuali offerenti presenti alla seduta di gara;
  - 2.4 il valore a base d'asta;
  - 2.5 le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
  - 2.6 le offerte pervenute, le offerte escluse e le cause di esclusione, le offerte ammesse ed il prezzo offerto;
  - 2.7 la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, per procura, per persona da nominare;
  - 2.8 la graduatoria tra gli offerenti e l'offerta aggiudicataria con la indicazione del prezzo.
3. Qualora non siano state presentate offerte o, se pervenute, non siano state ritenute ammissibili, viene compilato il relativo processo verbale.
4. Il verbale di gara è sottoscritto dai componenti e dal Segretario della Commissione.

**Art. 21**  
**Diritto di Prelazione**

1. E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento del canone di locazione.
2. 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.
3. Il diritto di prelazione si applica anche alle alienazioni a favore di Enti Pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico.

#### **Art. 22**

#### **Approvazione del verbale di gara – Pubblicità della gara esperita**

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, la Commissione, ovvero il Responsabile del Settore / Servizio assistito dai componenti di cui all'art. 12, provvede alla verifica dei requisiti soggettivi dell'aggiudicatario; se positiva, approva il verbale di gara e la relativa graduatoria finale. Dichiarata la definitiva aggiudicazione e dispone la comunicazione all'acquirente.
2. Qualora la verifica dei requisiti soggettivi dia esito negativo, la Commissione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio, ed assume i provvedimenti previsti all'art. 26.
3. L'esito della gara è pubblicato con le medesime forme del bando e l'avviso relativo indica il numero delle offerte presentate, il nominativo dell'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

#### **Art. 23**

#### **Restituzione dei depositi**

1. Per i depositi di cui all'art. 14 effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, è disposta la restituzione, senza corresponsione di interessi, dopo l'aggiudicazione definitiva.

#### **Art. 24**

#### **Pagamento del prezzo di vendita – Stipulazione del contratto**

1. Entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione; quanto sopra salva diverse modalità previste nel bando.
2. Il deposito a garanzia dell'offerta è computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. Del versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.
4. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, il pagamento potrà essere rateizzato con l'applicazione degli interessi al tasso legale. Dell'eventuale rateizzazione del pagamento ne dovrà, comunque, essere data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle garanzie, delle condizioni, dei termini e delle modalità. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa.
5. L'acquirente entra nel possesso materiale dei beni acquistati dopo l'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.
6. La vendita è perfezionata con contratto secondo le previsioni del Codice Civile.
7. Alla stipula del contratto interviene il Responsabile del Procedimento; è rogato in forma di atto pubblico da Notaio prescelto dall'acquirente; salva la possibilità per l'Amministrazione di prevedere che il contratto sia rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. In tale ultimo caso, l'acquirente versa al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di rogito.

**Art. 25**  
**Spese contrattuali – Imposte**

1. Le spese d'asta e contrattuali e quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali sono comprese anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione, qualora obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

**Art. 26**  
**Decadenza e revoca dell'aggiudicazione**

1. L'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione definitiva qualora ometta di versare il prezzo con le modalità previste oppure in caso di mancata stipulazione del contratto alla data fissata od a seguito di rinuncia.
2. In tali casi, e nell'ipotesi di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria di cui all'art. 21, il Responsabile del procedimento, pur sempre assistito dai componenti della Commissione di cui all'art. 12, procede alla verifica dei requisiti soggettivi del secondo offerente in graduatoria e, se positiva, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e l'aggiudicazione al secondo classificato.
3. In caso di successive rinunce o decadenze, il Responsabile del procedimento, con le medesime modalità, provvede ad aggiudicare il bene agli ulteriori offerenti in graduatoria, a condizione che il prezzo da questi offerto non sia inferiore di oltre il 20% a quello a base di gara.
4. Qualora si verifichi l'impossibilità di aggiudicare il bene al prezzo minimo indicato al comma precedente, il Responsabile del Procedimento, su conforme parere dei componenti la Commissione, dichiara l'annullamento della gara. In tal caso, si procede secondo quanto disposto al precedente art. 18 per la fattispecie di asta andata deserta.
5. Il Comune trattiene le somme versate a titolo di garanzia dall'aggiudicatario decaduto o rinunciante. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario decaduto o rinunciante i costi di eventuali nuove gare, ferme le azioni di responsabilità contrattuale.

**PARTE TERZA: ALTRE FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI  
COMUNALI**

**Art. 27**  
**Ambito di applicazione**

1. Fatta salva la fattispecie di vendita di cui alla parte seconda del Regolamento, i beni immobili del patrimonio comunale possono formare oggetto di atti di diversa disposizione, con i quali viene conferita a terzi la titolarità di diritti edificatori ad essi pertinenti.
2. In tali casi, l'Amministrazione deve perseguire ugualmente obiettivi del massimo risultato economico indicato all'art. 6; allorché, in luogo del pagamento del prezzo, possono essere previste differenti forme di corrispettivo, quali: la cessione di terreni o di edifici ritenuti di maggiore interesse ed utilità per l'Amministrazione od altro.
3. Le relative determinazioni, in quanto compatibili con i diversi e specifici interessi pubblici di natura urbanistica, sociale e quant'altro, sono soggette alle procedure disciplinate nella parte seconda del Regolamento.
4. E' ammesso il ricorso a tali forme di trasferimento, in particolare, nell'ambito di piani attuativi interessanti anche aree di proprietà comunale e di procedure urbanistiche convenzionali, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, anche in variante alla

strumentazione urbanistica, previsti dalla vigente legislazione. (Accordi di Programma di cui all'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e all'art. 6 LR 2/2003; Programmi Integrati di Intervento di cui alla L.R. 12/2005, Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 della L. 493/93, Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. 21.12.1994, ecc.).

5. Le forme di trasferimento di cui al presente articolo possono essere utilizzate anche per definire controversie instaurate tra parti private e Comune; quanto sopra fatta salva la compatibilità urbanistica della scelta da operare e la conformità del risultato con gli strumenti urbanistici vigenti od applicabili.

### **Art. 28** **Procedure applicabili**

1. La determinazione di procedere al trasferimento del bene immobile o del diritto reale, ai sensi della Parte Terza, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione oppure nell'ambito dell'atto fondamentale richiamato dall'art. 3. Qualora la determinazione di cui anzi si inserisca nell'ambito di procedure di approvazione di atti, intese, piani, programmi o interventi che, comunque, implicino l'assunzione di deliberazioni consiliari, il Consiglio Comunale può pronunciarsi in quella sede anche in merito al trasferimento medesimo.
2. Ai fini dell'osservanza dei criteri di trasparenza e pubblicità di cui all'art. 1, l'Amministrazione, prima della definitiva approvazione degli atti, intese, piani, programmi o interventi implicanti il trasferimento dei beni o diritti, deve procedere a pubblicare apposito avviso di invito pubblico per la raccolta di concorrenti proposte.
3. Tuttavia, quanto previsto al sopra citato comma non trova applicazione:
  - nei casi in cui la disciplina preveda autonome e differenti forme di pubblicità;
  - nei casi in cui, per ragioni derivanti dall'ubicazione dei suoli da cedere o degli immobili offerti all'Amministrazione quale corrispettivo, sussista, con giustificata motivazione, unicità di proposte.
4. Alla deliberazione di definitiva approvazione degli atti, intese, piani, programmi o procedure comprendenti o comportanti il trasferimento di beni immobili o diritti reali, deve essere allegata relazione motivata, perizia di stima del bene o del diritto ceduto dall'Amministrazione, delle modalità e dei criteri seguiti per la quantificazione dei corrispettivi previsti, con specificazione delle eventuali motivazioni.

### **Art. 29** **Permuta**

1. Avuto riguardo all'interesse generale perseguito dall'Amministrazione Comunale anche attraverso i criteri e le valutazioni di natura urbanistica, sociale, infrastrutturale ed economica, qualora per la stessa si determini la necessità di acquisire al proprio patrimonio un bene immobile specifico e determinato, in alternativa all'acquisizione *jure privatorum* od all'attivazione di procedure espropriative laddove ne ricorrano gli estremi, può procedere alla permuta cedendo come contropartita al privato un bene immobile del patrimonio disponibile del comune.
2. L'eventuale ricorso all'istituto della permuta è sottoposto alla preventiva verifica dei criteri e dei parametri dell'art. 7 in ordine al valore degli immobili da permutarsi. Nella ipotesi di differente valutazione dei beni sarà consentito tra le parti l'eventuale conguaglio anche in danaro.

## **PARTE QUARTA: NORME FINALI**

**Art. 30**  
**Entrata in vigore del Regolamento**

1. Il Regolamento, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, entrerà in vigore una volta divenuto esecutivo.

**Art. 31**  
**Casi non disciplinati dal Regolamento**

1. Per quanto non espressamente previsto, troveranno applicazione:
  - le leggi nazionali e regionali;
  - lo Statuto comunale;
  - il Regolamento dei contratti;
  - il Regolamento di contabilità.

**Art. 32**  
**Rinvio dinamico**

1. Le norme del Regolamento sono modificabili per effetto di sopravvenute norme vincolanti, sia statali che regionali.
2. In tali casi si applicherà la normativa sopraordinata.



COMUNE DI FAGNANO OLONA  
PROVINCIA di VARESE

PARERE ART. 49 TESTO UNICO N. 267 DEL 18.08.2000

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE.

REGOLARITA' TECNICA : PARERE FAVOREVOLE

IL COORDINATORE DEL SETTORE  
LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE  
ARCH. ROBERTO CAVEZZALE

Fagnano Olona, li

01/03/2011

PARERE ART. 97, COMMA 4, TESTO UNICO N. 267 DEL 18.08.2000

CONFORMITA' - EVENTUALI OSSERVAZIONI: .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
D.SSA MICHELINA DI MATTEO



Fagnano Olona, li

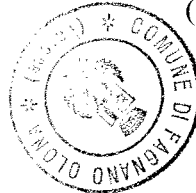
- 2 MAR. 2011

C.C. N. 24/2011

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
(Tommaso DE MARCHI)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Michela DI MATTEO)



---

E' stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Fagnano Olona - sito :  
[www.comune.fagnanoologna.va.it](http://www.comune.fagnanoologna.va.it) sezione Albo Pretorio - per 15 giorni consecutivi dal  
al

Lì,

IL MESSO COMUNALE

---

Divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ per motivo di cui al punto \_\_\_\_\_ :

1. perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U. 18 agosto 2000, n. 267);
2. decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U. 18 agosto 2000, n. 267).

Lì,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

---