



COMUNE DI OZZERO -Città metropolitana di Milano-
Piazza Vittorio Veneto, 2 -C.A.P. 20080-
C.F. e P. I.V.A. 04935070153
Tel. 02-94.00.401

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13/04/2026

Sommario

Art. 1 – Oggetto e finalità	3
Art. 2 – Beni alienabili e casi di esclusione.	3
Art. 3 – Programmazione delle Alienazioni	3
Art. 4 – Effetti del Piano delle Alienazioni	4
Art. 5 – Responsabile del Procedimento	4
Art. 6 – Stima dei beni e individuazione del prezzo di vendita	4
Art. 7 – Condizioni contrattuali	5
Art. 8 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	5
Art. 9 – Procedure di vendita	5
Art. 10 – Procedura aperta	6
Art. 11 – Trattativa privata diretta con un unico contraente	7
Art. 11-bis – Trattativa privata preceduta da Manifestazione di interesse	8
Art. 12 – Permuta	8
Art. 13 – Contratto	8
Art. 14 – Spese e pagamento	9
Art. 15 – Cauzione	9
Art. 16 – Decadenza	9
Art. 17 – Requisiti dei concorrenti	9
Art. 18 – Divieto di partecipazione alle procedure di alienazione e divieto di acquisto	9
Art. 19 – Gare esperite	9
Art. 20 – Riserva di non aggiudicazione	9
Art. 21 – Cessioni nell’ambito di strumenti urbanistici attuativi	10
Art. 22 – Intermediazione immobiliare	10
Art. 23 – Disposizioni finali ed entrata in vigore	10

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina le procedure e le modalità di alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari del patrimonio disponibile di proprietà comunale ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 12 nonché in conformità alle disposizioni di legge vigenti intervenute a disciplinare in via specifica la materia e in particolare l'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, che autorizza i Comuni ad alienare i beni immobiliari di proprietà, classificati come patrimonio disponibile, attraverso l'inserimento degli stessi nel Piano delle Alienazioni immobiliari approvato unitamente al bilancio di previsione, quale suo allegato, con gli effetti giuridici ivi previsti.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio comunale, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, allo scopo di conseguire all'effettiva vendita dello stesso e reperire risorse economiche per l'Ente.
3. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. l) del D.lgs. n. 267/2000 s.m.i. è atto fondamentale di programmazione.
4. Il presente regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

Art. 2 – Beni alienabili e casi di esclusione

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause. Appartengono al patrimonio disponibile i beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dal Comune in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente;
 - b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali (es. diritto di superficie) costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
3. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
4. L'alienazione dei beni vincolati da leggi speciali o usufruenti contribuiti, a qualsiasi titolo concessi, deve essere preceduta dall'espletamento delle necessarie formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberatoria del vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.
5. Possono essere alienati i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a seguito di espropriazione, salvo che sia stata avviata la procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.
6. Restano esclusi dall'applicazione dal presente regolamento i procedimenti di alienazione dei beni comunali in elenco che rimangono soggetti alla specifica normativa di settore:
 - a) unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. n. 560/1993 e alla L.R. 4 dicembre 2009 n. 27 e s.m.i.
 - b) immobili in sede di costituzione di aziende speciali e di società per azioni partecipate dal Comune (art. 118 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267);
 - c) dotazioni patrimoniali concesse nell'ambito dell'affidamento a terzi di servizi pubblici locali di cui dall'art. 21 del D. Lgs. n. 201/2022;
 - d) superfici oggetto concessione diritto di superficie a privati per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, previsti dall'art. 9 comma 4 della L. 24 marzo 1989 n. 122 e dall'art. 3 della L.R. 19 novembre 1999 n. 22;
 - e) immobili ceduti in cambio di opere, nell'ambito dei contratti di Partenariato Pubblico Privato, già regolata dall'art. 202 del D. Lgs. n. 36/2023;
 - f) beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare nelle procedure di cui alla L. 23 dicembre 1998, n. 448.
7. I provvedimenti di concessione d'uso degli immobili comunali non costituiscono vincoli per l'alienazione degli immobili.
8. Ai sensi dell'art. 95 bis, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i. nel Piano delle Alienazioni non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) o del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Art. 3 – Programmazione delle Alienazioni

1. Il Piano delle Alienazioni contiene l'elenco dei beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.
2. Il Piano delle Alienazioni è redatto annualmente in sede di predisposizione del bilancio di previsione, di cui è allegato parte integrante, e può avere valenza pluriennale. Può essere modificato o integrato anche prima della scadenza annuale prevista.
3. Il Piano delle Alienazioni - nonché le sue modifiche ed integrazioni in corso di esercizio - è approvato dal Consiglio Comunale ed è preceduto da una ricognizione, con valore di proposta, da parte della Giunta Comunale, dei beni che possono essere alienati. La delibera consiliare costituisce autorizzazione alle alienazioni dei beni immobili.

4. Qualora, per un bene inserito nel Piano delle Alienazioni immobiliari relativamente ad una determinata annualità, non venisse avviata la procedura di alienazione nell'annualità di riferimento e permanesse la volontà dell'Amministrazione Comunale di addivenire alla vendita, lo stesso dovrà essere inserito nell'annualità successiva.
5. Qualora, invece, fossero già state avviate le procedure di alienazione nell'annualità di riferimento e le stesse non siano state concluse, per lo stesso bene dovrà intendersi già assentita dall'Amministrazione Comunale la vendita senza necessità di ulteriori atti degli organi competenti. La delibera di approvazione del Piano delle Alienazioni dovrà contenere specifico richiamo alle precedenti delibere di autorizzazione alla vendita.
6. Per avvio delle procedure deve intendersi ad esempio la pubblicazione del bando o dell'avviso di vendita, la corrispondenza intercorsa con i promissari acquirenti e gli eventuali acconti da questi ultimi già versati.
7. Qualora, per cause di sopravvenuto maggiore interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale retrocedesse dall'intenzione di alienare un bene di cui al punto 5, sarà necessario un atto deliberativo di specifica espressione della volontà.
8. Tutti i beni immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni devono risultare, con le loro destinazioni, negli appositi elenchi inventariali approvati quali allegati ai documenti di programmazione finanziaria dell'Ente.

Art. 4 – Effetti del Piano delle Alienazioni

1. L'inclusione di un bene nel Piano delle Alienazioni comporta:
 - la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
 - l'effetto dichiarativo della proprietà del bene, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
 - l'effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
 - ogni effetto previsto dall'articolo 2644 del codice civile.
2. Ai sensi dell'art. 95 bis, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), l'approvazione del Piano delle Alienazioni da parte del Consiglio Comunale equivale ad automatica approvazione di variante al P.G.T. stesso, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato;
3. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica;
4. Qualora le aree oggetto di alienazione vengano annesse ad un'altra area, ne acquisiscono la medesima destinazione urbanistica;
5. La destinazione urbanistica acquisita è definitiva e permane finché non interviene un nuovo provvedimento di revoca della destinazione e di assegnazione di una nuova destinazione.
6. Le aree possono essere alienate con o senza volumetria propria, secondo la convenienza dell'Amministrazione Comunale. Il promissario acquirente può manifestare la propria intenzione di acquistare anche la volumetria, la quale deve essere comunque approvata dall'Amministrazione Comunale. Conseguentemente la stima del valore economico terrà conto della possibilità di sviluppo edificatorio dell'area.
7. Nel caso in cui le aree fossero alienate prive di volumetria propria, sarà comunque possibile fare atterrare su di esse volumetria derivante da altre aree con conseguente asservimento di queste ultime al vincolo di cessione volumetrica. Il trasferimento di volumetria tra i fondi interessati è possibile solo qualora si verificino tutte le seguenti condizioni essenziali:
 - reciproca contiguità dei fondi (vicinanza);
 - omogeneità urbanistica dei fondi (stessa destinazione d'uso territoriale);
 - omogeneità edificatoria dei fondi (identico indice di fabbricabilità originario);
8. Non è mai consentito, pertanto, il trasferimento di volumetria proveniente da altri lotti non contermini.

Art. 5 – Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento per l'alienazione dei beni immobili comunali è individuato, salva diversa disposizione, nella figura del Responsabile del Servizio tecnico del Comune. A questi compete l'istruttoria e la redazione delle proposte relative all'alienazione dei beni immobili da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali.
2. Il Responsabile del Procedimento cura altresì tutte le attività per l'alienazione dei beni immobili e i provvedimenti da sottoporre al Responsabile del servizio competente all'adozione di tutti gli atti della procedura di vendita e contrattuale non attribuiti dalla legge alla competenza di altri organi.

Art. 6 – Stima dei beni e individuazione del prezzo di vendita

1. Il valore di ogni singolo bene indicato nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (ricompreso nel D.U.P.) è vincolante per l'Amministrazione Comunale.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla specifica perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
3. Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno all'Amministrazione che abbiano adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni se presenti. Il Responsabile del Servizio tecnico potrà in alternativa avvalersi:
 - dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata.

- di professionisti esterni iscritti nel relativo albo professionale.
4. Al prezzo come sopra determinato potranno essere poste a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente per la vendita dell'immobile (eventuali frazionamenti ed aggiornamenti catastali, costo della perizia estimativa quando affidata a soggetti esterni all'Ente, spese di pubblicità ecc.).
 5. La perizia di stima è approvata con deliberazione di Giunta comunale. Su motivata proposta, la perizia di stima già approvata può subire adeguamenti di valore.
 6. Le stime di cui al presente articolo, normalmente, hanno validità 12 mesi e possono essere confermate, sempre che non siano nel frattempo intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.
 7. Il valore determinato dalla perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale verranno effettuate le offerte.

Art. 7 – Condizioni contrattuali

1. La vendita dei beni disponibili è soggetta alle seguenti condizioni:
 - a) l'alienazione si intende fatta a corpo e non a misura, nello stesso stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note e ignote, apparenti e non, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni e pertinenze, eccezioni, oneri quali posseduti dall'Ente in forza dei suoi titoli di proprietà e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata;
 - b) l'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli;
 - c) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi dell'evizione che privi l'acquirente in tutto o parte del bene acquistato.
2. La parte acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto al bene e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in corso all'epoca della vendita sino alla scadenza, qualora non fossero rescindibili a volontà del locatore.
3. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

Art. 8 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Prima dell'avvio della procedura di alienazione, il Responsabile del Procedimento accerta se il bene può essere oggetto di diritto di prelazione.
2. L'Amministrazione Comunale può valutare la possibilità e l'opportunità di fare esercitare il diritto di prelazione da coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di locazione stipulati con il Comune, nonché da coloro che occupino locali strettamente connessi e funzionali all'esercizio di attività economiche da essi svolte e che sarebbero irrimediabilmente compromesse qualora gli immobili fossero alienati in favore di qualsiasi altro soggetto diverso dal titolare delle predette attività.
3. Tutti i soggetti che intendono fare valere il diritto di prelazione devono risultare in regola con i pagamenti del canone di locazione delle spese di gestione, al momento dell'esercizio dello stesso.
4. Per procedere con l'alienazione si dovrà espletare la procedura aperta di cui all'art. 10, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento, con atto notificato, comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima e alle condizioni di compravendita invitandolo ad esercitare o meno il diritto di prelazione entro un termine non inferiore a 60 giorni. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara (aggiudicazione provvisoria). Se invece nei termini prescritti non perviene alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.
5. Nel caso in cui il bene posto in vendita sia destinato ad uso abitativo, l'acquirente che si sarà avvalso del diritto di prelazione non dovrà possedere nell'ambito del territorio comunale altra abitazione adeguata alle esigenze proprie o del proprio nucleo familiare.
6. Gli immobili acquisiti sulla base di prelazione esercitata ai sensi del presente articolo non possono essere alienati dall'acquirente prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto. Tale divieto dovrà essere espressamente indicato nell'atto di compravendita. Gli atti di disposizione eventualmente formati in violazione del predetto divieto sono nulli.

Art. 9 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si pro-cede in deroga all'art. 3 della L. 783/1908 mediante:
 - a) procedura aperta di cui all'art.10;
 - b) trattativa privata diretta con un unico contraente di cui all'art. 11;
 - c) trattativa privata preceduta da Manifestazione di interesse di cui all'art. 11-bis;
 - d) permuta di cui all'art.12;
 - e) convenzioni urbanistiche di cui all'art. 21;
 - f) intermediazione immobiliare di cui all'art. 22;
2. La scelta della procedura è effettuata con determinazione del Responsabile del servizio competente in relazione al tipo di bene oggetto dell'alienazione.

Art. 10 – Procedura aperta

1. In via generale per l'alienazione dei beni immobili comunali è adottato il sistema della procedura aperta fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 11 e 11-bis.
2. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art. 73 lettera c) del R.D. 827 del 23/05/1924 o in alternativa, secondo le modalità descritte al comma 16 del presente articolo.
3. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara ai sensi art. 69 del citato decreto, avvertendo di tale disposizione nell'avviso d'asta.
4. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi integrabili:
 - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere e la provenienza;
 - b) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - c) il metodo di gara;
 - d) il prezzo posto a base di gara;
 - e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - f) i termini e le modalità di pagamento;
 - g) l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - h) i requisiti dei concorrenti per partecipare alla gara;
 - i) le modalità di presentazione della richiesta di partecipazione alla gara, il contenuto della stessa nonché l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - j) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - k) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile acquisire informazioni, prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 6;
 - l) l'ammontare e la tipologia della cauzione;
 - m) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
 - n) le eventuali dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
 - o) la richiesta della dimostrazione dell'iscrizione presso il registro delle imprese per le persone giuridiche;
 - p) la richiesta della composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale e l'iscrizione presso il registro delle imprese, in caso di società;
 - q) l'eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
 - r) le modalità di presentazione dell'offerta, secondo quanto previsto dai commi 7-8-9 del presente articolo;
 - s) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giungesse a destinazione in tempo utile;
 - t) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta;
 - u) la facoltà dell'Amministrazione di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere;
 - v) le spese eventuali a carico dell'aggiudicatario oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita (spese d'asta, bolli, diritti di segreteria, spese catastali e notarili, ecc.);
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei e di volta in volta individuati nella determinazione del Responsabile di servizio di approvazione della procedura di alienazione. In particolare, l'avviso di gara in forma integrale viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale almeno 30 giorni prima della data fissata per l'incanto. È possibile il dimezzamento dei termini in caso di comprovata urgenza. L'avviso di gara e le informazioni dettagliate relative alla vendita, possono essere pubblicate sul sito istituzionale del Comune. Qualora l'Amministrazione lo giudichi necessario sono possibili altre forme di pubblicità in aggiunta a quelle precedentemente indicate, ad esempio pubblicazione sui canali social dell'Ente, affissione nel luogo di ubicazione del bene, pubblicazione presso altri Comuni o Enti Pubblici, presso associazioni di categoria, sindacati, ordini professionali, su edizioni di bollettini immobiliari o riviste specializzate, giornali di diffusione locale e nazionale, siti internet, Gazzetta Ufficiale e Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, B.U.R.L.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 60 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà. L'offerta, resa su carta legale e sottoscritta dall'offerente, deve indicare in cifre e in lettere l'importo offerto. In caso di discordanza tra i due importi sarà valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale. Non sono ammesse offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento a offerte altrui.
7. Le offerte potranno essere ricevute in modalità cartacea con deposito all'ufficio protocollo dell'Ente oppure in modalità digitale con trasmissione a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo dell'Ente.
8. L'offerta redatta in modalità cartacea dovrà essere inserita da sola, in apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. I documenti richiesti dal bando di gara e la busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti in un'altra busta più grande, che sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dovrà riportare in maniera ben visibile l'indicazione richiesta dal bando oltre al nominativo del mittente.
9. L'offerta in modalità digitale dovrà essere costituita da file protetti da password, che sarà acquisita dall'Ente solo una volta decorso il termine per la presentazione delle offerte.
10. Le offerte dovranno essere corredate da apposito deposito cauzionale, posto a garanzia della corretta partecipazione all'asta e della mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario, pari al 10% del valore di stima dell'immobile

11. Ogni concorrente potrà presentare una sola offerta. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente per il periodo di 90 giorni, salvo diverso periodo più ampio indicato nell'avviso, mentre ogni effetto vincolante per il Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta migliore. In caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827 e se nessuno degli offerenti è presente o non intende migliorare l'offerta, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
12. La gara viene espletata da apposita Commissione presieduta di norma dal Responsabile del procedimento o, in sua assenza, da un funzionario suo delegato e da due funzionari dallo stesso nominati. Assiste con funzione di segretario verbalizzante un dipendente di adeguata competenza anche eventualmente scelto tra i due funzionari. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipula del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, tramite apposita determinazione dirigenziale di cui al successivo comma 13. 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.
13. Entro 45 giorni dallo svolgimento della gara, fatte le dovute verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati dall'offerente, il Responsabile del servizio competente dovrà emanare l'atto di approvazione del verbale di gara e di disposizione dell'aggiudicazione definitiva, nel quale saranno altresì svincolati i depositi cauzionali dei concorrenti non risultati vincitori.
14. Ad avvenuta esecutività della determina di approvazione del verbale di gara il Responsabile del procedimento ne dà notizia all'aggiudicatario affinché provveda ad effettuare il versamento a saldo del prezzo offerto nei termini stabiliti.
15. Il risultato della gara è reso noto con avviso pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente ed eventualmente su altri canali a discrezione del Responsabile del servizio competente.
16. Nel caso in cui siano state presentate offerte irregolari, non valide o nel caso in cui la procedura sia dichiarata deserta, si procederà con l'indizione di una nuova procedura aperta, ribassando il prezzo di stima del 10%, prevedendo l'accettazione delle offerte in miglioramento. Qualora anche il secondo esperimento di vendita risultasse infruttuoso, sarà possibile procedere con ulteriori successivi bandi, fino ad un massimo di ulteriori due, ribassando ulteriormente l'ultimo prezzo bandito, di volta in volta del 10%, prevedendo comunque l'accettazione delle offerte in miglioramento. Oltre al quarto esperimento di vendita ribassato, il Responsabile del servizio competente dovrà necessariamente acquisire apposite determinazioni da parte del competente organo dell'Ente, circa l'opportunità di proseguire nell'alienazione del bene.
17. Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti inadempiente, risultando di fatto impossibile la valida formalizzazione della vendita, il Responsabile del procedimento formula all'interessato una diffida ad adempiere nei 10 giorni successivi alla notifica. Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di trattenere la cauzione versata e senza ulteriori formalità di procedere ad assegnare il bene al secondo classificato nell'asta e, progressivamente in ordine, ai successivi classificati, se esistono, oppure all'indizione di una nuova procedura di vendita secondo l'art. 9
18. È possibile disporre con un unico bando l'alienazione di più beni. In tal caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più lotti.
19. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.
20. È sempre facoltà dell'Ente, prorogare i termini di scadenza di un bando, quando si ravvisino ragioni di opportunità.

Art. 11 - Trattativa privata diretta con un unico contraente

1. La trattativa privata diretta è consentita nelle seguenti ipotesi:
 - Allorché a seguito di ripetizione di almeno 2 volte di un pubblico incanto non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
 - In caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
 - In caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - Quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;
 - In caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
 - In caso di esistenza di un unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
 - In caso di terreno di proprietà del Comune di Ozzero con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati;
 - In caso di manufatto di proprietà del Comune di Ozzero insistente su proprietà privata;
 - In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà del Comune di Ozzero, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
 - In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
 - In caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 150.000,00 € euro e sui quali grava un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 8, se disposta a favore di titolari di tale diritto;
 - In caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad €uro 5.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate

categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili).

2. È altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 5.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.
3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 6 è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
6. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nel piano delle alienazioni.

Art. 11-bis - Trattativa privata preceduta da Manifestazione di interesse

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da Manifestazione di interesse, nei seguenti casi:
 - A. nell'ipotesi di esperimento negativo delle due procedure di asta pubblica;
 - B. in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art. 6, sia compreso tra € 150.000,00 e € 1.000.000,00.
2. La manifestazione d'interesse consiste nella pubblicazione di un avviso pubblico, con le stesse modalità previste per il bando per l'asta pubblica, contenente i dati essenziali affinché gli interessati esprimano la volontà di essere invitati a presentare offerta.
3. La successiva gara avverrà mediante offerte segrete, con il criterio dell'offerta a rialzo.
4. Per svolgimento gara, cauzione, garanzie modalità di pagamento si fa rinvio a quanto previsto per l'asta pubblica e negli articoli che seguono
5. La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.
6. A tal fine si procede alla pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse all'Albo Pretorio nonché pubblicazione sul sito web dell'Ente ed ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.
7. Il sistema della trattativa privata è altresì adottato, a prescindere dall'importo, quando il pubblico incanto indetto a norma dell'art. 6 sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

Art. 12 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza, fini istituzionali o di utilità generale ovvero di pubblico interesse con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata a permutare beni immobili del proprio patrimonio disponibile al fine di ottenere la proprietà di un bene di terzi, di proprietà di un ente pubblico o di un soggetto privato, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.
2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica la procedura di permuta da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro e, in ogni caso, la relativa proposta deve essere corredata della perizia di stima di cui all'art. 6 del presente regolamento.
4. Al fine di garantire pubblicità e trasparenza l'Amministrazione Comunale assoggetterà la bozza di permuta (con l'indicazione dell'oggetto, del valore e le modalità della permuta) alla pubblicazione presso l'Albo pretorio del Comune per 15 giorni al fine di permettere eventuali osservazioni in merito, che dovranno pervenire entro il decimo giorno consecutivo alla scadenza della pubblicazione stessa.

Art. 13 – Contratto

1. La vendita è perfezionata con il contratto secondo le forme e le modalità previste dal Codice Civile.
2. Il contratto pubblico di vendita dell'immobile è stipulato nel termine massimo di 90 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, previo accertamento dell'avvenuto versamento del corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere prorogato su richiesta dell'aggiudicatario e con provvedimento dirigenziale qualora si ritengano attendibili le motivazioni addotte.
3. Il termine di cui sopra può essere adeguatamente ridotto per le permuta e per le alienazioni tramite trattativa privata.
4. La mancata stipulazione del contratto nel termine previsto e regolarmente comunicato per colpa e/o inadempimento dell'aggiudicatario, comporta per lo stesso la revoca dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione prestata e il rimborso delle spese di gara.
5. L'Amministrazione ha la facoltà di agire nelle opportune sedi per il risarcimento di eventuali danni.
6. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.
7. 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.

8. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipula del contratto di vendita salvo diversa indicazione contenuta nell'avviso di alienazione.
9. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (spese notarili, imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente.
10. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Generale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della L. 604/62 prima della stipulazione del contratto.

Art. 14 – Spese e pagamento

1. L'acquirente è tenuto a pagare il prezzo di vendita prima della stipula del contratto. Il pagamento dovrà avvenire attraverso il sistema di pagamento delle pubbliche amministrazioni, previa emissione di apposito avviso PagoPA da parte dell'Amministrazione Comunale o, solo in caso di particolari e motivate situazioni, attraverso bonifico bancario. Il pagamento dovrà avvenire entro il termine perentorio prefissato e comunicato dall'Amministrazione Comunale e comunque non oltre 90 giorni naturali consecutivi dalla data di approvazione del verbale di aggiudicazione definitiva.
2. L'acquirente, oltre al prezzo offerto, deve corrispondere all'Ente, tutte le spese sostenute per addivenire alla vendita quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: spese per frazionamenti, catastali e notarili ed eventualmente spese di perizia e di pubblicità.

Art. 15 – Cauzione

1. I concorrenti sono tenuti a versare una cauzione, stabilita nella misura del 10% del valore del bene, a garanzia della stipula dell'atto di compravendita per ogni fatto imputabile al concorrente, compresa l'assenza, anche parziale, dei requisiti richiesti. La cauzione costituirà per l'aggiudicatario anche anticipazione sul prezzo dovuto, mentre sarà incamerata dal Comune qualora lo stesso rifiutasse di dare seguito al contratto.
2. Il deposito deve essere effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante fidejussione bancaria o assicurativa. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Ai concorrenti che non sono risultati aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata previa determinazione del Responsabile di servizio di svincolo.

Art. 16 – Decadenza

1. Qualora l'aggiudicatario o l'assegnatario di un immobile risultasse inadempiente nel rispettare i termini temporali e le condizioni assegnate e comunicate dall'Amministrazione Comunale, senza presentare adeguate motivazioni, sarà possibile dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione o dall'assegnazione e potranno essere incamerati eventuali accanti o cauzioni già prestate, a titolo di risarcimento danno.

Art. 17 – Requisiti dei concorrenti

1. L'acquirente deve possedere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e i requisiti di ordine generale previsti dal Codice dei Contratti pubblici. Inoltre, non deve trovarsi nelle situazioni di divieto previste dall'art. 1471 del Codice Civile.
2. Il possesso di detti requisiti deve essere autocertificato dal potenziale acquirente a norma del D.P.R. n. 445/2000 e potrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 18 – Divieto di partecipazione alle procedure di alienazione e divieto di acquisto

1. Visto quanto disposto dall'art. 1471 del Codice Civile, sono esclusi dalla partecipazione a qualunque procedura di vendita prevista dal presente regolamento, direttamente o per interposta persona:
 - a) 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;
 - b) i dipendenti del Comune di Ozzero coinvolti o che abbiano potere decisorio nel procedimento di vendita del bene o che abbiano esercitato funzioni nell'ambito della formazione del valore del bene;
 - c) i componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Assessori e Consiglieri), i funzionari dell'Ente incaricati dell'alta gestione (Segretario Generale, Responsabili), i componenti degli organi di controllo;
 - d) gli esperti e i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare con riferimento alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza;
2. Il divieto di cui al comma 1 è esteso anche ai parenti ed affini, entro il terzo grado di parentela.
3. L'eventuale atto d'acquisto stipulato in violazione del presente divieto è nullo.

Art. 19 – Gare esperite

1. Gli esiti delle procedure sono pubblicati con le medesime forme di pubblicazione utilizzate per gli avvisi di gara e devono indicare il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento o il ribasso percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 20 – Riserva di non aggiudicazione

1. L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.
2. In questo caso il Dirigente competente entro 30 giorni dall'esperimento della gara dovrà emanare un atto motivato, nel quale si procederà allo svincolo di tutte le cauzioni.

Art. 21 – Cessioni nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi

1. Nel caso di strumenti urbanistici, piani attuativi e particolareggiati, comunque denominati, comprendenti aree disponibili di proprietà comunale l'alienazione e/o la permuta di dette aree sarà regolamentata nella convenzione urbanistica. Negli elaborati di piano verrà valutato il valore del bene immobile, il complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà eventualmente carico il soggetto attuatore. L'alienazione o la permuta avverrà a favore dei soggetti coinvolti nel piano attuativo o particolareggiato comunque denominato.
2. Nei casi di cui al comma 1, che contemplino anche la cessione di beni immobili del Comune, i criteri di trasparenza, partecipazione e pubblicità sono assolti nell'ambito del procedimento di approvazione dei piani attuativi (art. 14 della L.R. 12/2005).
3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale, previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte sarà approvata da parte dell'organo competente ad approvare la convenzione urbanistica anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.
4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 10, 11, 11-bis, 19 e 20 del presente Regolamento.

Art. 22 – Intermediazione immobiliare

1. Qualora l'esperimento della procedura di cui all'art. 10 non consentisse di individuare un contraente, ovvero nei casi d'urgenza, è possibile ricorrere all'intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente, tempo per tempo, con prezzo di vendita pari al valore della perizia di stima di cui all'art. 6 e con oneri di mediazione posti a totale carico dell'acquirente.

Art. 23 – Disposizioni finali ed entrata in vigore

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dal Codice Civile e dai vigenti principi normativi concernenti le alienazioni di beni immobili di proprietà pubblica.
2. Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e viene pubblicato sul sito Internet del Comune.
3. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati il Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 12/07/2004 come modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/09/2005 e tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri adottati dal Comune di Ozzero in contrasto e/o incoerenti con lo stesso.



COMUNE DI OZZERO

Il presente regolamento è stato adottato con deliberazione consiliare n. 8 del 13.04.2026, e pubblicato contestualmente all'Albo Pretorio del Comune dal 17/04/2026 al 02/05/2026. La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini.

Il suddetto atto è stato ripubblicato all'Albo Pretorio dal 04.05.2026 al 19.05.2026, ai sensi dell'art. 8 del vigente Statuto Comunale, senza opposizioni o reclami.

Ozzero, li 20.05.2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Stefano Balzarotti)