

- d) indicazioni dei dati dimensionali;
- e) planimetrie;
- f) stato locatizio;
- g) tutte le ulteriori certificazioni relative all'immobile.

6. Nell'Avviso d'asta va altresì indicato:

- a) l'ufficio, il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie;
- b) se si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche dovesse pervenire un'unica offerta valida, ferma restando ogni valutazione sulla convenienza e idoneità della medesima offerta;
- c) il Notaio, convenzionato con l'Azienda, sarà individuato da parte venditrice; gli oneri relativi saranno a carico della parte acquirente;
- d) che il verbale di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, comma 4, del Regolamento. Per beni soggetti al diritto di prelazione legale, il trasferimento del diritto di proprietà avverrà unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita condizionato dal mancato esercizio del diritto di prelazione da accertarsi con apposito atto ricognitivo redatto dal Notaio individuato dall'Azienda. La parte acquirente sarà ammessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione dell'atto ricognitivo di cui sopra;
- e) la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito;
- f) che, nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto di vendita entro la data indicata nel bando, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario, il quale sarà soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione e all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo conseguente alla successiva vendita, oltre ad interessi, fatto salvo il maggior danno subito dall'Azienda;
- g) che nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda in caso di esercizio della prelazione.

53. Procedura aperta (asta pubblica) – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla Procedura i soggetti che:

- a) siano sottoposti a procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D. Lgs. n. 159 del 06.09.2011;
- b) abbiano subito sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale;
- c) negli ultimi cinque anni siano stati protestati per mancato pagamento o per emissione di assegni a vuoto;
- d) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) siano destinatari di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di sicurezza e prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente;
- f) abbiano a proprio carico pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.

2. Non possono, inoltre, partecipare alla Procedura i soggetti individuati all'art. 1471 c.c. nonché coloro i quali si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 7 del dpr n. 62/2013 dalla quale deriva un "conflitto di interesse" del dipendente che ha partecipato all'adozione di decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

54. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità

1. Secondo la natura, il potenziale interesse all'acquisto del bene, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale o internazionale, si adottano le forme di pubblicazione di volta in volta ritenute opportune tra quelle indicate nel successivo comma 2, comunque in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente della procedura di alienazione.

2. Le forme di pubblicazione sono:

- Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di alienazione;

- Albo dell'Azienda;
- BURL;
- Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 3 quotidiani a tiratura nazionale o locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;
- Siti gratuiti di offerte immobiliari.

55. Procedura aperta (asta pubblica) – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte, aggiudicazione e rogito

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'espletamento della Procedura, con tutte le servitù (attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue), con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Azienda posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.
2. L'immobile viene garantito al rogito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
3. Per essere ammessi alla Procedura gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% del valore stimato del bene posto a base di asta a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. La garanzia prestata verrà restituita entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita, il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Azienda di agire per il risarcimento del maggior danno subito. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dall'Avviso d'asta. Il versamento del deposito, in caso di aggiudicazione e di successiva sottoscrizione del rogito, verrà imputato al prezzo dovuto.
4. Il provvedimento di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio scelto e indicato dall'Azienda, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923. Per beni soggetti al diritto di prelazione legale, il trasferimento del diritto di proprietà avverrà unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita condizionato dal mancato esercizio del diritto di prelazione da accertarsi con apposito atto ricognitivo redatto dal Notaio individuato dall'Azienda. La parte acquirente sarà immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione dell'atto ricognitivo di cui sopra.
5. Il saldo del prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato nel bando.
6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e procederà all'incameramento definitivo del deposito cauzionale versato; l'immobile sarà aggiudicato al secondo miglior offerente, la cui offerta sia ancora valida o comunque da questi confermata. Il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza fra il prezzo da lui offerto e quello offerto dal secondo aggiudicatario, maggiorata degli interessi di mora maturati sino all'effettivo pagamento.
7. È fatto salvo per l'Azienda il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.
8. In caso di alienazione, l'Azienda allega nel Bilancio di esercizio un documento contenente gli estremi della Determinazione del Direttore Generale di alienazione del bene, la data del rogito, i dati catastali identificativi del bene, il prezzo di cessione e il Notaio rogante.

56. Beni immobili vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dei vincoli, qualora necessario.
2. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 54, comma 2, lett. a), d.lgs. n. 42/2004 e di autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 56 d.lgs. n. 42/2004. A detti beni, in quanto soggetti al diritto di prelazione ex art. 60 d.lgs. n. 42/2004, si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 57 delle presenti Indicazioni Operative.

3. Ove, infine, i beni immobili siano soggetti a vincoli di inalienabilità imposti nell'originario atto di donazione o nel legato con cui sono pervenuti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, detti beni non potranno essere oggetto di alienazione per tutta la durata del vincolo, fermo restando quanto previsto all'art. 1379 c.c.

57. Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene immobile oggetto di alienazione risulti gravato da diritto di prelazione tale circostanza deve essere indicata nell'Avviso d'asta e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Salvo che non sia diversamente previsto dalla legge o dal titolo che disciplina la prelazione, il diritto di prelazione potrà essere esercitato al prezzo di vendita corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).

3. In particolare, se non individuato dalla legge o dal titolo, sarà stabilito un congruo termine da indicare nell'Avviso d'asta entro il quale, a pena di decadenza, il titolare del diritto di prelazione dovrà manifestare la volontà di acquistare il bene.

4. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

C) Valorizzazione

58. Attività di advising per la valorizzazione del patrimonio immobiliare

È facoltà dell'Azienda ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di apposite convenzioni o accordi, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, da individuare mediante procedura ad evidenza pubblica e dotati di comprovata qualificazione professionale, per lo svolgimento di attività di advising inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda.

59. Conferimento di immobili a fondi immobiliari

Nell'ambito delle strategie di valorizzazione del patrimonio, l'Azienda può conferire uno o più beni immobili disponibili a fondi immobiliari, da individuare mediante procedura ad evidenza pubblica, quali strumenti o veicoli di gestione e valorizzazione, nel rispetto della normativa vigente.

In tal caso, le operazioni di alienazione dei beni conferiti saranno effettuate secondo le modalità previste dal regolamento del fondo immobiliare e nel rispetto dei principi di tutela e valorizzazione del patrimonio pubblico, nonché dei criteri di trasparenza, pubblicità e imparzialità delle procedure.

60. Finalità del conferimento a fondi immobiliari

Il conferimento a fondi immobiliari consente di ampliare le possibilità di gestione e valorizzazione del patrimonio, permettendo di procedere all'alienazione dei beni disponibili alle migliori condizioni di mercato e in tempi congrui.

Tale strumento consente inoltre una gestione più efficiente degli immobili sottoutilizzati o che necessitano di interventi di ristrutturazione, attraverso l'affidamento a operatori specializzati in grado di valorizzare il patrimonio nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza ed efficienza.

61. Costituzione di società o fondazioni per la gestione del patrimonio

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 4 maggio 2001, n. 207, l'Azienda può costituire società o istituire fondazioni di diritto privato al fine di provvedere alla gestione e alla manutenzione del proprio patrimonio.

