prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, R.D. n. 827/24, previa comunicazione, ai soggetti che abbiano effettuato le tre migliori offerte, delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

2.Nel caso in cui al primo tentativo di asta pubblica non siano state presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire il secondo tentativo di asta pubblica offrendo il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima.

3.Nel caso in cui il secondo tentativo o ulteriore tentativo, alle medesime condizioni, vada deserto si provvederà ad aggiornare la stima secondo quanto previsto all'art. 50, ovvero - per motivate ragioni indicate nel provvedimento di indizione della procedura ristretta - si provvederà ad avviare le procedure ristrette previste dall'art. 55bis.

4.Per le procedure di vendita avviate in vigenza del precedente Regolamento, in caso non siano presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire un ulteriore tentativo di asta pubblica offrendo il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima, ovvero - per motivate ragioni indicate nel provvedimento di indizione della procedura ristretta - ad avviare le procedure ristrette previste dall'art. 55bis.

52. Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta

5. Nell'avviso d'asta devono essere riportati gli elementi utili a consentire all'interessato di presentare un'offerta consapevole, formulata sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, nonché completa e conforme, da un punto di vista sostanziale e formale, ai termini, al contenuto e alle modalità di presentazione fissati dall'Avviso medesimo.
6. Nell'Avviso deve essere espressamente indicato quanto segue:
a) l'esatta individuazione ed ubicazione dell'immobile da vendere;
b) l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo, l'ufficio in cui si svolgono le procedure di vendita;
c) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta;
d) il prezzo a base di Gara e i termini per il pagamento;
e) l'ammontare del deposito cauzionale provvisorio da effettuare a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e i conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione;
f) i diritti, i pesi e i vincoli conosciuti e inerenti all'immobile;
7. L'Avviso deve altresì indicare:
a) i requisiti soggettivi che il contraente deve possedere;
b) i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
c) in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;
d) qualora due o più privati, ciascuno pro-quota, intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura notarile che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Azienda, la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.
8. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso deve necessariamente precisare:
a) se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o con altri mezzi;
b) se è ammessa offerta per persona da nominare, con conseguente applicazione dell'art. 81 r.d. 827/1924 e, in particolare, con obbligo dell'offerente di dichiarare il nominativo della persona all'atto dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
c) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;
d) le modalità di presentazione dei documenti e dell'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
e) le cause di esclusione;
f) che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
9. L'Avviso deve essere corredato delle note tecniche aggiornate e riportanti gli estremi degli atti di riferimento contenenti:

a) descrizione e foto del bene;
b) individuazione catastale;
c) presenza di vincoli, gravami e servitù;
d) indicazioni dei dati dimensionali;
e) planimetrie;
f) stato locatizio;
g) tutte le ulteriori certificazioni relative all'immobile.

10. 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.

55bis. Procedura ristretta (licitazione privata – trattativa privata)

1. I beni immobili disponibili dell'Azienda possono essere alienati mediante licitazione privata o mediante trattativa privata, allorché i tentativi di asta pubblica previsti dall'art. 51 siano andati deserti per mancata presentazione di alcuna offerta.
2. L'Azienda dovrà pubblicare sul sito istituzionale l'esito delle aste pubbliche, dando atto che l'immobile potrà essere aggiudicato mediante procedura ristretta ad un prezzo non inferiore al valore messo a bando nell'ultimo tentativo di asta pubblica e secondo le condizioni che saranno indicate negli atti di gara.
3. La procedura potrà essere indetta mediante avviso finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse ad acquistare il bene posto in vendita ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del punto 2