

COMUNE DI PISOGLNE

Provincia di Brescia

REGOLAMENTO  
COMUNALE  
PER L'ALIENAZIONE  
DI IMMOBILI

Approvato con deliberazione C.C. n.33 del 27/06/2000

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2 della Legge 15 Maggio 1977, n.127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 Dicembre 1908, n.783 e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909, n.454.

**Articolo 1**  
**BENI DA ALIENARE**

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale, sulla base di una perizia di massima.

**Articolo 2**  
**INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA**

Il valore di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio di previsione, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base di metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. In ogni caso la Giunta può ricorrere a perizia di professionisti esterni per stime di particolare complessità.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
- b) le spese di pubblicità dell'alienazione.

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

Il prezzo base di vendita degli immobili sui quale siano già pervenute offerte per iniziative dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

<b>Articolo 3 BENI VINCOLATI</b>
--------------------------------------

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

<b>Articolo 4 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE</b>
--

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalla disposizioni in materia.

<b>Articolo 5 PROCEDURE DI VENDITA</b>
--

Alla vendita di beni immobili si procedere mediante:

- a) asta pubblica -
- b) trattativa privata -

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

**Articolo 6**  
**ASTA PUBBLICA**

I canali di pubblicità utilizzabili sono la pubblicazione della *Gazzetta Ufficiale*, sul *Foglio Annunzi Legali* e su un giornale a diffusione nazionale. Deve comunque essere sempre prevista idonea pubblicità mediante manifesti sul territorio comunale.

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta, che non può comunque essere inferiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari ad un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita Commissione composta dal responsabile del settore contratti, da un funzionario del servizio contabile e da un funzionario del settore tecnico. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta. In caso di parità si procede con estrazione a sorte.

Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali viene rimessa al Sindaco, al Segretario Generale ed al Direttore Generale, se nominato.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessagiornata per i concorrenti presenti.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

<b>Articolo 7</b> <b>TRATTATIVA PRIVATA</b>
--

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata con una sola o più ditte determinate, nel caso di frontisti di reliquati stradali sdemanializzati quando non si possa prevedere una loro autonoma utilizzazione. In tal caso la pubblicità avviene - ricorrendone la necessità - unicamente fra i soggetti interessati.

La perizia estimativa, nel caso di specie, deve fare riferimento ai valori correnti di mercato delle aree pertinenti dei beni immobili dei frontisti.

La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tale fine si procede alla pubblicità mediante:

- pubblicazione di avviso su un quotidiano a diffusione locale, giornale comunale qualora edito, affissione di manifesti sull'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
- affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita o accanto allo stesso e comunque nell'abitato o negli abitati più vicini.

Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione nei quotidiani.

La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di una apposita cauzione, pari ad un decimo

del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro posta sul piego, è fatta da una apposita Commissione composta dal responsabile del settore contratti e da due funzionari del settore contabilità e del settore tecnico.

Copia del verbale è rimessa al Sindaco, al Segretario Generale o Direttore Generale, se nominato.

Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.