



COMUNE DI SELLERO

Provincia di Brescia

CAP 25050 – Piazza Donatori di Sangue, n. 1

Tel. (0364) 637009 - fax (0364) 637207

Codice fiscale: 00734610173 - Partita IVA: 00576240980

www.comune.sellero.bs.it ***** e-mail: info@comune.sellero.bs.it

REGOLAMENTO **PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI** **DI PROPRIETÀ COMUNALE**

Approvato con Delibera di Consiglio n. 36 del 29/12/2025

INDICE

Art. 1	Finalità e oggetto
Art. 2	Beni alienabili
Art. 3	Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari
Art. 4	Competenze
Art. 5	Stima dei beni
Art. 6	Procedure di vendita
Art. 7	Asta pubblica
Art. 8	Commissione di gara
Art. 9	Offerte e aggiudicazione
Art. 10	Licitazione privata
Art. 11	Trattativa privata
Art. 12	Trattativa privata diretta
Art. 13	Permuta
Art. 14	Immobili soggetti a diritto di prelazione
Art. 15	Disposizioni finali

Articolo 1 – FINALITÀ E OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Sellero (BS) ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e s.m.i., al R.D. 17 giugno 1909 n. 454, al R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 e al R.D. 23 maggio 1924 n. 827.
2. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente Regolamento sono quelle della semplificazione dei provvedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale e del rafforzamento dell'attività di programmazione delle alienazioni.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

Articolo 2 – BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
 - c) I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico sono preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta, se necessario, dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente Regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Articolo 3 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare mediante la redazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, contenuto nel Documento Unico di Programmazione, allegato al bilancio di previsione e approvato con relativa deliberazione consiliare, di cui costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42., comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
2. Fermo restando quanto previsto dal comma 1 dell'art. 3., il Consiglio comunale può inoltre modificare o integrare il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari in qualsiasi momento con delibera consiliare a sé stante, ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera l).

3. Ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con Legge 6 agosto 2008 n. 133, ciascun Ente, con delibera dell'organo di governo, individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Articolo 4 – COMPETENZE

1. La procedura di alienazione, autorizzata con l'approvazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, viene avviata previo procedimento del Responsabile dell'Area tecnica, che approva la perizia di stima di cui all'art. 5 del presente Regolamento.
2. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile dell'Area tecnica ovvero il responsabile competente alla gestione del patrimonio comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'aggiudicazione definitiva e la conseguente stipulazione

Articolo 5 – STIMA DEI BENI

1. Nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal Responsabile dell'Area tecnica ovvero dal responsabile competente alla gestione del patrimonio comunale; tale valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.
2. Il valore da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è determinato con apposita perizia di stima resa dall'ufficio tecnico comunale sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale nonché ad ogni altro elemento rilevante ai fini estimativi.
3. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile dell'Area tecnica può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'ente ovvero a Società specializzata in materia.
4. Il valore del bene, come sopra determinato, è formulato al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche ed amministrative da sostenere o sostenute (a titolo esemplificativo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata a un tecnico esterno) e delle spese contrattuali, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 6 – PROCEDURE DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Licitazione privata;
 - c) Trattativa privata;

d) Trattativa privata diretta.

Articolo 7 – ASTA PUBBLICA

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di asta pubblica.
2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 9, comma 6, è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte che il valore del bene, stabilito ai sensi del precedente art. 5, sia pari o superiore ad Euro 50.000 (cinquantamila).
3. L'asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara a cura del Responsabile dell'Area Tecnica contenente le seguenti informazioni minime:
 - la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - la procedura di gara;
 - il prezzo posto a base di gara;
 - i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
 - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 5;
 - l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - i termini e le modalità di pagamento;
 - eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
4. L'avviso di gara viene pubblicato integralmente all'Albo pretorio e sul sito web dell'Ente. Nel caso in cui il prezzo a base d'asta superi il valore di Euro 50.000 (cinquantamila) l'avviso viene pubblicato per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.
5. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:
 - 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 Sellero che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5, comma 3;
 - d) gli amministratori comunali, come previsto all'art. 1471 del Codice Civile e all'art. 63, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Articolo 8 – COMMISSIONE DI GARA

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.
2. La Commissione di gara è composta da:
 - Responsabile dell'Area tecnica, in qualità di presidente;
 - Segretario comunale o suo delegato;
 - Dipendente dell'Area tecnica o, in sua assenza, tecnico esperto in materia, in qualità di segretario verbalizzante.
3. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
4. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Responsabile dell'Area tecnica unitamente alla aggiudicazione.

Articolo 9 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
3. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà disporre l'esperimento di una nuova asta eventualmente procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 10%.
6. Laddove anche il secondo incanto sia andato deserto per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà disporre l'esperimento di una nuova asta eventualmente procedendo al ribasso del prezzo originario a base d'asta in misura non inferiore al 10% e non superiore al 20% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata ai sensi dell'art. 11.
7. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico o atto pubblico amministrativo entro centottanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese

inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse e eventuali frazionamenti/accatastamenti, sono a carico dell'acquirente.

8. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute.

Articolo 10 – LICITAZIONE PRIVATA

1. Salvo che l'Amministrazione non intenda ricorrere comunque all'alienazione con pubblico incanto ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento, si procede alla scelta dell'acquirente con il sistema della licitazione privata quando la commerciabilità del bene relativamente all'ubicazione, alla consistenza e al contesto ambientale in cui è inserito sia limitata ad un mercato ristretto a rilevanza comunale, purché il valore di stima del bene, come determinato ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento, sia inferiore ad Euro 50.000 (cinquantamila).
2. La licitazione di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione dell'avviso all'Albo pretorio e sul sito web dell'Ente per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. A tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, è inviata lettera di invito in cui sono specificati gli elementi, i requisiti e le condizioni previste dal precedente art. 7, comma 3, salvo l'ammontare della cauzione, da stabilire in misura non inferiore al 5%.
4. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, valgono, in quanto compatibili, le disposizioni inerenti composizione e funzionamento della commissione, presentazione, validità delle offerte e stipulazione del contratto di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 9.

Articolo 11 – TRATTATIVA PRIVATA

1. Laddove l'Amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti artt. 7 e 10, la scelta dell'acquirente può avvenire mediante trattativa privata nelle seguenti ipotesi:
 - qualora siano andate deserte la seconda asta pubblica o la licitazione privata precedentemente esperite; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, si potrà ricorrere al ribasso del prezzo originario a base d'asta in misura non inferiore al 10% e non superiore al 20%;
 - laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore ad Euro 25.000 (venticinquemila).
2. La vendita a trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile dell'Area tecnica.
3. La trattativa privata può svolgersi in due fasi:
 - la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;

- la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose

Articolo 12 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La trattativa privata diretta, per cui l'Amministrazione ha facoltà di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto, è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti artt. 7, 10 e 11, nelle seguenti ipotesi:
 - a) purché il valore dell'immobile sia inferiore ad Euro 25.000,00 (venticinquemila), qualora la situazione oggettiva, l'appetibilità del bene, l'ubicazione, la scarsa consistenza dell'immobile evidenzia l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto (a titolo esemplificativo: necessità di grossi interventi manutentivi, spese di gestione particolarmente onerose);
 - b) purché il valore del bene sia inferiore ad Euro 25.000,00 (venticinquemila), qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale;
 - c) purché il valore del bene sia inferiore ad Euro 25.000,00 (venticinquemila), quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica o associazioni senza scopo di lucro, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - d) purché il valore del bene sia inferiore ad Euro 25.000,00 (venticinquemila), qualora per le caratteristiche del bene stesso (a titolo esemplificativo: reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti) l'acquisto possa interessare uno o più soggetti determinati, in considerazione della ridotta utilità del bene a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso o quando il reliquato d'area può essere funzionale ad un solo soggetto o quando lo stesso ne faccia espressa richiesta.
2. Nella fattispecie di cui alla precedente lettera d) si procede all'alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, ai quali è data comunicazione in forma adeguata. L'alienazione è disposta in favore di colui che ha offerto l'aumento maggiore sul valore di stima determinato ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.
3. Nelle ipotesi previste dal comma 1 il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 5.

Articolo 13 – PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera di Consiglio comunale, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art.5 che ne attesti l'equivalenza di valore.

Articolo 14 – IMMOBILI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Per l'alienazione degli immobili che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con le procedure di cui ai precedenti artt. 7 e 10.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la procedura e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile dell'Area tecnica comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme di cui all'art. 9. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito alla procedura.

Articolo 15 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni statali e regionali vigenti in materia.
2. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente Regolamento.
3. L'efficacia del presente Regolamento coincide con il termine di esecutività della presente deliberazione (v. art. 10 preleggi, e TAR Lazio II-ter, sent. 11 marzo 2020, n. 3179).