

**COMUNE DI CASTEL MELLA**  
Provincia di Brescia

---

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

**Approvato con delibera di C.C. N. 79 del 22/12/2003**

**Publicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici  
giorni consecutivi dal 22/11/2004 al 7/12/2004**

**COMUNE DI CASTEL MELLA**  
Provincia di Brescia

---

<p><b>REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE</b></p>
---

**Art.1**

*Oggetto del regolamento*

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, legge n.127/1997, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge n.783/1908 e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. n.454/1909.

**Art.2**

*Beni da alienare*

1. I beni da alienare sono di norma indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale, il loro valore si base su una stima di massima effettuata dal personale del settore competente.

**Art.3**

*Individuazione del prezzo*

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal tecnico comunale o da tecnico abilitato con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale, che è particolare al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

#### **Art.4**

##### *Beni vincolati*

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità previste dalle disposizioni in materia.

#### **Art.5**

##### *Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione*

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **Art.6**

##### *Procedure di vendita*

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa privata diretta;con la procedura di cui ai seguenti articoli.

#### **Art.7**

##### *Asta pubblica*

1. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
2. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
3. Non sono ammesse offerte in ribasso in sede di prima battuta. Nel caso l'asta andasse deserta sarà possibile ridurre la base d'asta del 10% per la nuova gara;
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale, entro il termine fissato dall'avviso d'asta;
5. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo, da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. La gara è presieduta dal dirigente responsabile del settore competente.
8. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
9. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
10. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in contanti alla stipula del rogito;
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.
12. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
13. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

## **Art.8**

### *Trattativa privata*

1. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.
2. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara, la stipulazione del contratto e il pagamento, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

## **Art.9**

### *Trattativa privata diretta*

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art.41, sesto comma, del R.D. 23 maggio 1924, n.827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20 per cento.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in contanti alla stipula del rogito.