



# COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Provincia di Bergamo

Piazza della Libertà n. 15 - 24036 PONTE SAN PIETRO tel. 035/61.22.58 - 035/61.10.35 - fax 035/46.11.20

email: [comune@comune.pontesanpietro.bg.it](mailto:comune@comune.pontesanpietro.bg.it)

email: [servizio.tecnico@comune.pontesanpietro.bg.it](mailto:servizio.tecnico@comune.pontesanpietro.bg.it)

Ufficio Tecnico Comunale

Approvato con deliberazione consiliare n.23 del 04.07.2002

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

### **ARTICOLO 1 - Oggetto del regolamento**

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, legge n. 127/97, e successive modifiche ed integrazioni 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.

### **ARTICOLO 2 - Beni da alienare**

1. Il presente regolamento non si applica all'alienazione degli alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica

### **ARTICOLO 3 - Individuazione del prezzo**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da professionisti abilitati, 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:
  - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - La domanda potenziale, stimando il probabile mercato interessato all'acquisizione;
3. La valutazione immobiliare deve contenere le seguenti indicazioni:
  - Le finalità e le conseguenti ipotesi della valutazione;
  - La generalità e la razionalità del metodo estimativo;
  - La generalità ed il rigore del procedimento logico di stima;
  - L'indipendenza delle fonti documentali;
4. 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.
5. 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).

### **ARTICOLO 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 della formalità liberatoria del vincolo.

### **ARTICOLO 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 notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

### **ARTICOLO 6 - Procedure di vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) asta pubblica, b) trattativa privata, preceduta da gara c) trattativa privata diretta, quando il bene, in ragione delle particolari caratteristiche, non riveste alcun interesse per una pluralità di ditte (es. reliquati, pertinenze, ecc.).

## **ARTICOLO 7 - Asta pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.
2. 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.
3. I canali di pubblicità utilizzati sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione **locale**, e/o nazionale, gli annunci in televisione e con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale e nel Bollettino Ufficiale della Regione. In ogni caso è obbligatoria la pubblicazione all'albo pretorio e sul sito Internet comunale fino all'attivazione del sito Internet l'avviso dovrà essere pubblicato sul Burl.
4. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20 per cento del prezzo base d'asta.
6. 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.
7. 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 fidejussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
9. La gara è presieduta dal dirigente responsabile del settore competente.
10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
11. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'amministrazione comunale; in caso di parità si procede richiedendo solo a queste ultime un'ulteriore offerta migliorativa da presentare in modo tale da garantirne la segretezza. In caso di ulteriore parità si procederà a mezzo di estrazione a sorte.
12. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto in contanti alla stipula del rogito ovvero secondo specifiche modalità da stabilirsi nel bando di alienazione;
13. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale per presa d'atto.
14. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
15. 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.

## **ARTICOLO 8 - Trattativa privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, in conformità a quanto previsto dall'articolo 14, comma 12 della legge 27.12.1997 n. 449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superiori i 150.000 euro.
2. La trattativa 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 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.

3. 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 e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.
4. L'esito della trattativa sarà oggetto di apposito verbale, copia del quale viene rimesso alla Giunta Comunale per presa d'atto.
5. Oltre ai casi di cui al comma 1 del presente art., si può procedere a trattativa privata, indipendentemente dal valore dell'immobile, quando le aste siano andate deserte. In tal caso il prezzo a base di gara può essere ridotto fino all'80% rispetto a quello di perizia. Ove anche tali procedure si rivelino infruttuose, dovrà essere revisionata la perizia di stima.

#### **ARTICOLO 9 - Trattativa privata diretta**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'articolo 41, sesto comma, del R.D. 23.05.1924, 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 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.
3. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto di norma in contanti alla stipula del rogito ovvero secondo specifiche modalità da stabilirsi nel bando di alienazione;
4. L'esito della trattativa sarà oggetto di apposita relazione, copia della quale viene rimessa alla Giunta Comunale per presa d'atto.