



COMUNE DI COCCAGLIO (BS)

**REGOLAMENTO**  
**PER L'ALIENAZIONE**  
**DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**  
**AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 2°**  
**DELLA LEGGE N° 127/1997**

ALLEGATO PAG. 4 ALLA DELIBERA CC./C.C.  
N° 20 IN DATA 24/2/2010

Il Segretario Comunale  
(Vitali dott. Giuseppe)



**Art. 1**  
**Campo di applicazione**

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n° 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Coccaglio, 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.

**Art. 2**  
**Beni da alienare**

I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati nel piano delle alienazioni allegato al bilancio di previsione annuale ed a quello pluriennale sulla base di previsioni di massima espresse dagli organi comunali. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti saranno integrati e modificati in relazione alla nuova previsione.

**Art. 3**  
**Individuazione del valore di vendita**

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Responsabile d'Area all'uopo incaricato dall'Amministrazione Comunale o da tecnici esterni per beni di particolare consistenza o finalizzati a particolari utilizzi – tecnici da scegliere all'interno di un elenco fornito dagli ordini professionali di Ingegneri, Geometri, Architetti, Dottori Agronomi, Periti Agrari – redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

i criteri obiettivi e 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, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

**Art. 4**  
**Beni vincolati**

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

**Art. 5**  
**Beni soggetti a diritto di prelazione**

In caso di alienazione di bene gravato da diritto di prelazione, detta circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e lo schema di contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

**Art. 6**  
**Procedure di vendita**

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- asta pubblica
- licitazione privata
- trattativa privata

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

**Art. 7**  
**Asta pubblica**

Alla vendita degli immobili comunali si procede mediante asta pubblica nei casi non previsti dai successivi articoli 8 e 9.

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 rispondenza sul mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

Oltre all'albo pretorio, al sito istituzionale del Comune e a due quotidiani locali, i canali di pubblicità utili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata A.R. o mediante consegna a mano all'Ufficio del Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso di gara, che non può essere inferiore a quindici giorni né superiore a quarantacinque giorni. In caso di spedizione tramite il servizio postale, vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

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 a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita commissione la cui composizione è stabilita da apposita determinazione del Responsabile del Procedimento.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, secondo il metodo delle offerte segrete con prezzo base; in caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerta al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello Stato.

In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare ulteriori esperimenti con successive riduzioni o seguire altre procedure di vendita.

Delle operazioni della Commissione è redatto apposito verbale che sarà approvato mediante determinazione del Responsabile del Procedimento.

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

La cauzione versata dagli aggiudicatari è trattenuta a titolo di acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il contratto – se non diversamente stabilito dalle parti – è stipulato di norma nel termine di 90 (novanta) giorni dall'avvenuta aggiudicazione unitamente al versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Le spese del contratto sono interamente a carico del privato contraente.

**Art. 8**  
**Licitazione privata – Ammissibilità**

Si procede alla vendita con il sistema della licitazione privata quando l'appetibilità del bene – per la sua natura e l'utilizzo potenziale – sia riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e non superi l'importo di € 150.000,00, salvo i casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno utilizzare il metodo dell'asta pubblica per la particolare specificità del bene.

Si può procedere a licitazione privata anche qualora l'asta pubblica sia andata deserta.

La pubblicazione degli avvisi della licitazione privata è eseguita all'albo pretorio, sul sito istituzionale del Comune e su almeno due quotidiani locali.

Su invito dell'Amministrazione Comunale, gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso di vendita, che non potrà eccedere i quindici giorni dallo stesso.

Per la presentazione dell'offerta e le modalità di aggiudicazione si applica quanto disposto nei commi 4 e segg. del precedente articolo 7.

**Art. 10**

***Trattativa privata - Ammissibilità***

Si procede con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:

- a) quando il valore del contratto non supera l'importo complessivo di novantamila euro;
- b) quando le gare di cui ai precedenti articoli sono andate deserte, ovvero sono state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- c) quando si tratta di fondi interclusi o comunque appetibili ad una ristretta cerchia di interessati a causa della scarsa consistenza, dell'ubicazione e della natura del bene posto in vendita.