



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Rocca, 2/a - CAP 24055 - C.F./P.I. 00281170167

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n. 127/97, 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.
2. Si considerano patrimonio immobiliare i seguenti beni:
 - a) beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, 2° comma e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene;
 - b) beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) all'oggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'art. unico della legge 23 dicembre 1923, n. 560;
 - d) beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - e) beni immobili vacanti di cui all'art. 827 del Codice Civile.
 - f) il valore dei beni da alienare è di norma indicato nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del settore competente o da consulente esterno, all'uopo individuato dalla Giunta Comunale, quando il valore del bene è tale da richiedere la consulenza di un soggetto particolarmente qualificato in possesso di peculiari conoscenze nel settore specifico.
 - g) le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

Art. 2 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa redatta 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;



- *Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale o locale 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'Iva 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. 3 – 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.*

Art. 4 – 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. 5 – Individuazione del soggetto responsabile del procedimento

1. *Qualora non sia stato individuato dal Regolamento di Organizzazione dell'Ente, l'Amministrazione provvede ad indicare il responsabile del procedimento nel soggetto preposto all'Ufficio Tecnico ed a fissare i termini entro i quali sarà emanato il bando di gara.*
2. *Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera d'invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto. Per lo svolgimento della sua attività, il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.*

Art. 6 – Elementi per l'identificazione del bene

1. *Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 117, Codice Civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:*

- *partita catastale,*
- *foglio,*
- *particella e/o subalterno,*
- *categoria catastale,*
- *classe,*
- *consistenza,*
- *superficie,*
- *classificazione,*
- *confini.*

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.



Art. 7 – Procedure di vendita

1. *La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.*

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante le seguenti procedure di gara:

- *asta pubblica con il sistema di cui alle lettere b) e c) dell'art. 73 del regolamento approvato con R.D. n. 827/1924;*
- *trattativa privata nei casi previsti dall'art. 41 del regolamento predetto approvato con R.D. 827/1924.*

Art. 8 – Asta pubblica

1. ***E' adottato il sistema dell'asta pubblica in via generale nel rispetto delle normative vigenti in materia, fatti salvi i casi indicati da leggi speciali e le altre procedure ad evidenza pubblica previste dalla legge.***
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 nazionale, gli annunci in televisione e con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.*
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 10 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 fideiussione bancaria o assicurativa.*
8. *Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.*
9. *La gara è presieduta dal responsabile del procedimento del settore competente.*
10. *L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di concorso.*
11. *L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.*
12. *Il prezzo d'acquisto potrà essere corrisposto:*
 - *In contanti alla stipula del rogito;*
 - *Con una dilazione temporale massima di 2 anni dalla stipula del contratto, con un versamento minimo di un anticipo pari al 30 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a lire 1 miliardo.*
13. *Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea, e sugli importi dilazionati verranno applicati gli interessi legali.*
14. *Le operazioni di gara sono soggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.*
15. *La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.*
16. *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. 9 – Trattativa privata

1. **Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata nei casi previsti dall'art. 41 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.**
2. **Nel caso di adozione di questo sistema, la trattativa privata si deve svolgere, ove possibile, tra un congruo numero di concorrenti comunque non inferiore a tre, salvo a perfezionare in modo migliorativo la trattativa medesima con colui o coloro che hanno presentato l'offerta più conveniente.**
3. **La presente procedura è svincolata da particolari formalità. Spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.**
4. **La trattativa può essere gestita:**
 - a) **direttamente dal responsabile del procedimento, ed in tale caso spetterà ad altro soggetto la valutazione della correttezza della procedura e l'approvazione della aggiudicazione;**
 - b) **in alternativa da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile che ha individuato come criterio di aggiudicazione quello della trattativa.**
5. **La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:**
 - a) **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 caratteri della segretezza ed imparzialità;**
 - b) **una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.**
6. **La trattativa privata è inoltre ammessa anche con più soggetti, non inferiore a tre, nei casi in cui sia stata dichiarata deserta la precedente gara pubblica, ovvero si siano presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tale ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 10 per cento.**
7. **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.**

Art. 10 – Permuta

1. *l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dall'Amministrazione e basata su una stima dei beni oggetto del rapporto. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato, da parte dell'Amministrazione, l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.*

Art. 11 – Decorrenza e validità

1. *Il presente regolamento entra in vigore dall'01 gennaio 1999.*



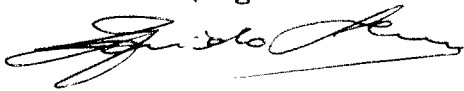
Approvato dal Consiglio comunale con deliberazioni

- n. 55 del 02.10.1998, pubblicata all'Albo comunale il 07.10.1998 e sino al 21.10.1998;
- n. 65 del 27.11.1998, pubblicata all'Albo comunale il 02.12.1998 e sino al 16.12.1998;

divenute entrambe esecutive, ai sensi dell'art. 17 - comma 40 - della legge 15.05.1997, n. 127, in data 10.12.1998
(O.RE.CO. - Sezione Interprovinciale di Brescia - Prot. n. 98/12039 e n. 98/14224 - Seduta del 10.12.1998 - Atti n. 148)

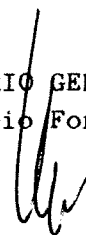
Dalla Residenza municipale, addì 07.01.1999

IL SINDACO
(Rag. Guido Labaa)



dg

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Vittorio Fortunato)



.....
n. 2210/R.A.

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

Pubblicato all'Albo Comunale

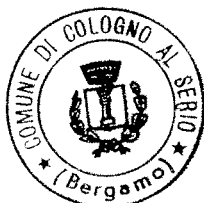
dal 07.01.1999 al 21.01.1999

Il Messo Comunale
Guido Labaa

Ripubblicato all'Albo comunale per quindici giorni consecutivi dal 07.01.1999 al 21.01.1999 ai sensi degli articoli 17 - comma 2 - e 85 - comma 3 - del vigente statuto comunale.

Dalla Residenza municipale, addì **22 GEN. 1999**

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Vittorio Fortunato)



dg

