



# COMUNE DI ADRARA S. MARTINO

Cap. 24060

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 - 93 30 03

Cod. Fiscale n.

00712970169

Fax 035 - 93 43 54

## REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 10 Del 25.05.2010**



# COMUNE DI ADRARA S. MARTINO

Cap. 24060

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 - 93 30 03

Cod. Fiscale n.

00712970169

Fax 035 - 93 43 54

## **Art. 1 – Oggetto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune di Adrara San Martino, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge n. 127/ 1997, in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908 e successive modificazioni nonché al regolamento approvato con R.D. n. 454/1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Le procedure previste sono curate dal Servizio Lavori Pubblici o Affari generali.

## **Art. 2 - Individuazione del Prezzo**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato 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 tenere in considerazione: a) gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile; b) la potenziale destinazione d'uso del bene; c) l'ubicazione del bene e la sua consistenza; d) il grado di appetibilità del bene sul mercato; e) il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale. Tali elementi saranno essenziali al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa).

## **Art. 3 - Beni Vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere compiute le procedure previste per il pubblico incanto.

## **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 notificata nei



# COMUNE DI ADRARA S. MARTINO

Cap. 24060

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 - 93 30 03

Cod. Fiscale n.

00712970169

Fax 035 - 93 43 54

modi previsti dalle disposizioni in materia.

## **Art. 5 - Procedure di Vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) procedura aperta; b) procedura negoziata; c) procedura negoziata diretta; d) permuta; in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 6- Procedura aperta**

1. E' adottato il sistema della procedura aperta 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, a livello nazionale o internazionale.
2. Al bando di gara pubblicato integralmente all'albo pretorio è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del Servizio, tenendo conto della effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili 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 Repubblica Italiana e dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta presso l'Ufficio indicato nei termini previsti.
6. 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 ad almeno il 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria contenente le clausole di rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e della sua operatività entro 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del competente Responsabile di servizio dell'Ente.
7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.
8. Delle operazioni di gara viene redatto processo verbale, firmato dai componenti la Commissione di gara, nel quale si dà atto delle offerte pervenute e dell'esclusione



# COMUNE DI ADRARA S. MARTINO

Cap. 24060

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 - 93 30 03

Cod. Fiscale n.

00712970169

Fax 035 - 93 43 54

delle offerte risultate incomplete e irregolari, enunciandone le motivazioni.

9. L'aggiudicazione è fatta dal Responsabile del Servizio, in sede di gara, all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale; in caso di parità si procede in conformità come segue: In presenza di due o più offerte di identico valore, la Commissione di gara procederà all'aggiudicazione richiedendo ai partecipanti presenti che hanno espresso offerta uguale di migliorare l'offerta ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.
10. Qualora i presenti non intendano migliorare l'offerta la Commissione procederà mediante sorteggio.
11. Qualora nessuno dei concorrenti che ha espresso offerta uguale sia presente la Commissione ha facoltà di optare per il sorteggio o di richiedere a tali candidati, qualora lo ritenga opportuno, la produzione di ulteriore offerta in busta sigillata, per individuare l'offerta più conveniente.
12. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto: a) in contanti alla stipula del rogito; b) con una dilazione temporale massima di 1 anno dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a Euro 2.500.000,00; c) con una dilazione temporale massima di 18 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi superiori a Euro 2.500.000,00. Le modalità di cui sopra dovranno essere indicate nel bando di gara.
13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia idonea.
14. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
15. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

## **Art. 7 - Procedura negoziata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata, in cui possono partecipare soltanto coloro che sono stati invitati dal Comune. Quando si rende opportuna una preselezione dei concorrenti. Tale procedura è attivata, oltre che nei casi in cui l'asta sia risultata infruttuosa, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il valore, circoscritta ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 250.000,00.



# COMUNE DI ADRARA S. MARTINO

Cap. 24060

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 - 93 30 03

Cod. Fiscale n.

00712970169

Fax 035 - 93 43 54

1. 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 in cui è situato l'immobile.
2. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

## **Art. 8 - Procedura negoziata diretta**

1. E' ammessa la procedura negoziata diretta anche con un solo soggetto (in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, n. 6, R.D. n. 827/1924), nelle seguenti ipotesi:
  - a) 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;
  - b) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici;
  - c) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti e servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - d) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto possano interessare esclusivamente a soggetti determinati;
  - e) in caso di permuta di cui al successivo art. 10;
2. La procedura negoziata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata la procedura aperta e siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, e comunque nei casi in cui oltre la procedura aperta siano state esperite le procedure di cui all'art. 7 senza esito. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% se previsto nel bando.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente art. 6 commi 12 - 13.

## **Art. 9 - Offerte per Procura e per Persona da Nominare**

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si



# COMUNE DI ADRARA S. MARTINO

Cap. 24060

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 - 93 30 03

Cod. Fiscale n.

00712970169

Fax 035 - 93 43 54

intendono solidalmente obbligate.

3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante formale atto di accettazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

## **Art. 10 - Permuta**

1. L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta di beni immobili con altri di proprietà pubblica e privata o altra utilità, di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente Servizio o da esperto appositamente incaricato, sulla base dei criteri di cui al precedente art. 2, salvo conguaglio in denaro.

## **ART. 11 – Entrata In Vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi, successivi all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Sono abrogate le norme regolamentari con esso incompatibili.
3. Copia del regolamento è inserito nella raccolta degli atti normativi dell'Ente.

\*\*\*\*\*