



# Comune di Ospitaletto

25035 Ospitaletto (BS) Via Rizzi, 24 C.F. e P.IVA 00796430171

[www.comune.ospitaletto.bs.it](http://www.comune.ospitaletto.bs.it) [comune.ospitaletto@legalmail.it](mailto:comune.ospitaletto@legalmail.it)

## UFFICIO TECNICO COMUNALE

### **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI OSPITALETTO**

Adottato dal Consiglio comunale nella seduta del ...26.09.2016... con provvedimento n. ...48.....

#### **ART. 1 – Oggetto del Regolamento**

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.N. 127 del 15.5.1997, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454.

#### **ART. 2 – Beni da alienare**

1. L'elenco dei beni da alienare e il loro valore sono indicati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli immobili comunali vigente, sulla base di una stima effettuata dall'Ufficio Tecnico.

#### **ART. 3 – Individuazione del prezzo**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato nel contesto del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli immobili comunali, con apposita perizia estimativa redatta, di norma, dall'UTC, avendo a riferimento i 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, in particolare, deve espressamente specificare gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
3. Il valore determinato in perizia costituisce:
  - in caso di vendita a base d'asta pubblica, l'importo base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, su cui saranno effettuate le offerte;
  - in caso di vendita con trattativa privata/trattativa privata diretta, l'importo di riferimento.
4. Il valore di vendita, come sopra determinato, è comprensivo delle spese tecniche sostenute; a titolo non esaustivo, si fa riferimento al frazionamento, aggiornamento catastale e produzione di tutta la documentazione necessaria ad individuare precisamente

il bene oggetto della vendita. In caso di vendita di terreni edificabili è necessario produrre, inoltre, il certificato di destinazione urbanistica, la documentazione che ne certifichi i confini e che questi ultimi siano realmente tracciati, così come gli accessi carrai, eventuali servitù e quant'altro necessario alla completa ed immediata fruizione del bene.

5. Eventuali particolari condizioni/vincoli di vendita saranno meglio specificati nel bando di gara e/o nelle pubblicazioni previste in caso di trattativa privata.

#### **ART. 4 – Beni vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'acquisizione formale dell'Autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali o dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; sono in ogni caso esclusi i beni rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs. 42/2004. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce. Tale bene resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui alla Parte prima Capo IV.
2. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sui beni alienati è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del predetto Codice.
3. Le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione di cui all'articolo 55 del citato Codice, sono riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari.

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

#### **ART. 6 – Procedure di vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - asta pubblica;
  - trattativa privata;
  - trattativa privata diretta;con la procedura prevista agli articoli seguenti.

#### **ART. 7 – Asta pubblica**

1. E' sempre adottato il sistema dell'asta pubblica, tranne che nei casi previsti all'art.8.
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 utilizzabili sono, oltre al sito Internet istituzionale del Comune di Ospitaletto, in quanto obbligatorio, in via esemplificativa, i giornali a diffusione locale e/o provinciale, regionale, apertura di siti internet, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate.
4. L'avviso d'asta si pubblica almeno 15 gg prima del giorno fissato per l'incanto e di quello per la successiva aggiudicazione. Tanto l'uno quanto l'altro giorno dovranno essere feriali.
5. La gara viene effettuata tramite offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
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 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Tesoreria Comunale Ospitaletto" o fideiussione 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 procederà seduta stante ad un'altra gara tra i concorrenti che hanno presentato uguale offerta, tramite la presentazione di un'ulteriore offerta in busta chiusa con l'indicazione del rialzo; si aggiudicherà l'immobile al migliore offerente. Qualora i concorrenti non fossero presenti o non volessero migliorare l'offerta si aggiudicherà con estrazione a sorte.
12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.
13. Il perfezionamento dell'acquisto, all'atto del rogito, presso il notaio scelto dall'aggiudicatario, verrà effettuato tramite assegno circolare non trasferibile con le modalità specificate al punto 7.
14. Dopo la chiusura dell'asta, la cauzione provvisoria è immediatamente restituita ai 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.

#### **ART. 8 – Trattativa privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, 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, eseguita dall'UTC e determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi € 10.000,00 e/o superficie di mq 100,00, esclusi fabbricati di qualsiasi genere.
2. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti nel territorio del Comune, oltre all'inserimento dell'avviso sul sito internet istituzionale.
3. Il Responsabile di Area gestisce la trattativa, tenendo conto delle offerte ricevute e dell'eventuale limite di ribasso accettabile, comunque non superiore al 10% del valore di stima.

#### **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, 1° comma, punto 6, 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 10%.
3. La determinazione del prezzo, comprensivo di tutte le spese tecniche così come indicate al precedente art. 3 punto 4, esclusa l'IVA di legge e le spese notarili, è accettato per iscritto dall'acquirente a conclusione della trattativa.
4. Il perfezionamento dell'acquisto, all'atto del rogito, presso il notaio scelto dall'aggiudicatario, verrà effettuato tramite assegno circolare non trasferibile con le modalità specificate all'art. 7 punto 7.

#### **ART. 10 – Permuta**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero di pubblico

interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento, dalla quale risulti comunque la convenienza nello scambio.

#### **ART. 11 – Norme finali**

- 1 Per tutto quanto qui non previsto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al bando di gara e/o qualsiasi altra condizione prevista in sede di trattativa privata.

