



**COMUNE DI RUDIANO**  
PROVINCIA DI BRESCIA

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

**Allegato "B" alla delibera del C.C. N. 11 del 29.05.2013**

Il Segretario Comunale  
Dr. Umberto De Domenico

Il Sindaco  
Dr.ssa Simona Moletta

**(Approvato con delibera C.C. N. 11 del 29.05.2013)**

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

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12 , comma 2 della L. 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto.

## **ART. 2 – Beni da alienare**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del comune;
  - b) i beni immobili facenti parte del demanio del comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - c) i diritti reali di godimento costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b).
2. Il valore dei beni da alienare è di norma indicato nel piano delle alienazioni e nel bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del settore competente.
3. Il piano delle alienazioni può subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.

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

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa redatta normalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale 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 o regionale, locale 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 tal prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere, quali frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno su motivata proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

## **ART. 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.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.

## **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 – Procedura di alienazione**

1. Per alienazione dei beni immobili e dei diritti reali di godimento si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa privata diretta;
  - d) permuta;in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.
2. Con uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni, che in questo caso saranno suddivisi per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino per più di un lotto.

## **ART. 7 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita.**

1. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
  - a) quanto il valore delle singole unità immobiliari oggetto dell'alienazione sia inferiore o uguale a €500.000,00: in forma integrale, per venti giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale;
  - b) quanto il valore delle singole unità immobiliari oggetto dell'alienazione sia superiore a €500.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale e per estratto nel Bollettino Ufficiale Regionale;
2. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

## **ART. 8 – Asta Pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello locale e/o nazionale.
2. 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.
3. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata A/R o posta celere o deposito presso l'ufficio protocollo del comune, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento apposta dall'ufficio protocollo del comune contenente l'offerta pervenuta.
4. 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 o fidejussione bancaria o assicurativa e comunque in conformità al bando di gara.
5. La gara è presieduta dal responsabile del settore competente.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
7. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
8. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo quanto stabilito dal bando di gara e/o dall'avviso di gara con le seguenti modalità:
  - assegno circolare;
  - bonifico bancario, previa verifica dell'avvenuto trasferimento dell'importo.

9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
10. 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 quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi la somma di €. 150.000,00.
2. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

#### **ART.10 – 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 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 siano state effettuate almeno 2 (due) aste pubbliche o trattative private e le stesse siano state dichiarate deserte, 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 20%, altrimenti si dovrà procedere ad una perizia di stima da approvare da parte del Consiglio Comunale. La procedura di cui al presente articolo è ammessa, inoltre, nel caso in cui l'oggetto dell'alienazione siano state oggetto di aste pubbliche, dichiarate deserte entro il biennio precedente all'approvazione del presente regolamento.
3. La trattativa privata diretta è ammessa anche con Enti Pubblici, ovvero con Associazioni senza scopo di lucro se l'alienazione del bene, di valore non superiore a Euro 150.000, è volto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità
4. La determinazione del prezzo è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
5. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo quanto indicato nell'avviso di vendita mediante:
  - assegno circolare;
  - bonifico bancario, previa verifica dell'avvenuto trasferimento dell'importo.

#### **ART. 11 – Permuta**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniale disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel piano delle alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, 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. La permuta, sempre preceduta da apposita stima, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

#### **ART. 12 – Alienazione di beni congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel programma triennale dei lavori pubblici in sostituzione parziale o totale delle somme costituenti il corrispettivo del contratto.
2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purchè non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.
3. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 53, comma 6 e seguenti e 128, comma 4, del D.l.s 12 aprile 2006 n. 163, nonché l'art. 111 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

#### **ART. 13 – Pubblicità del regolamento e degli atti**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge 7 Agosto 1990 n.241 e,s.m.i, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **ART. 14 – Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entrerà in vigore una volta divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134 del D.L.gs 18 Agosto 2000 n. 267 e,sum.i, e resterà in pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

#### **ART. 15 – Casi non previsti dal presente Regolamento**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
  - le leggi nazionali e regionali;
  - lo Statuto comunale;
  - il Regolamento dei contratti;
  - il Regolamento di contabilità.

Il presente regolamento è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 nella seduta del 29.05.2013.

Rudiano, 29.05.2013

Il Segretario comunale  
(Dr. Umberto De Domenico)

---

---

Prot. 9304

Il presente regolamento viene pubblicato all'albo pretorio on-line per 15 (quindici) giorni consecutivi dal 13.08.2013 al 28.08.2013 - Rep. Pub.700.

Rudiano, 13.08.2013

Il Segretario comunale  
(Dr. Umberto De Domenico)

---

---