



**Comune di Scoppito**  
**Prov. L'Aquila**

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

# COMUNE DI SCOPPITO

(Provincia di L'Aquila)

## REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI BENI

### IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

#### ART. 1

##### NORME

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

#### ART. 2

##### BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

#### ART. 3

##### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
  - b. Il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare.

3. Al prezzo di stima così determinato verranno aggiunte:
  - a. le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.)
  - b. le spese di pubblicità dell'alienazione;
4. Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto di IVA se dovuto.

#### 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.

#### 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 il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### ART. 6

#### PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: asta pubblica;

#### ART. 7

#### ASTA PUBBLICA

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica, quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, e in ogni caso almeno mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio, 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, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, annunci in televisione e con apertura di siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore a 40 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
5. 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.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da un'apposita Commissione composta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico che la presiede, dal Responsabile del Servizio finanziario e da funzionario designato dal Responsabile del Servizio. L'aggiudicazione, da esperire con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo, avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
8. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco e al Segretario generale.
9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
10. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.
11. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

## ART. 8

### TRATTATIVA PRIVATA

Si può ricorrere alla Trattativa privata per immobili il cui valore non superi lire 20.000.000, in ogni caso la Trattativa privata non può prescindere dal valore di stima fatto dall'Ufficio Tecnico Comunale come base dell'offerta.

## ART.9

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa esplicito riferimento alle norme regolanti le procedure concorsuali in materia di pubblici appalti: in particolare al D.P.R. 18 Aprile 1994, n. 573, al R.D. 23 Maggio 1924, n. 827, al D.Lgs 24 Luglio 1992, n. 358 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.

**REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
PROVINCIALE  
(ART.12 - COMMA 2 - LEGGE 127/1997)**

Deliberazione Consiglio Provinciale nn.119/56128 del 29-11-2000 (C.R.C. n.13378 del 13-12-2000)  
INDICE

- Art. 1
- Art. 2 - Beni da alienare
- Art. 3 - Individuazione del valore base di vendita
- Art. 4 - Beni vincolati
- Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 6 - Procedure di vendita
- Art. 7 - Asta pubblica
- Art. 8 - Trattativa privata previo esperimento di gara informale
- Art. 9 - Trattativa privata senza esperimento di gara informale
- Art.10 - Spese tecniche
- Art.11 - Esito delle gare esperite

**ART. 1**

1) Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Provincia, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonchè al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

**ART. 2**

**BENI DA ALIENARE**

1) I beni da alienare sono indicati ed individuati annualmente attraverso gli atti deliberativi di cui all'art. 14 della Legge 26.04.1983 n. 131.

**ART. 3**

**INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA**

1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe usufruendo di ogni possibile riferimento ivi compresa la consultazione di agenzie immobiliari e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2) la perizia estimativa deve espressamente specificare

a. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b. il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3) Nel caso in cui la gara per asta pubblica o la trattativa privata, previo esperimento di gara informale, espletate con il prezzo base d'asta ricavato dalla perizia estimativa, vadano deserte per mancanza di offerte, prima di addivenire all'esperimento di una nuova gara, sia essa per asta pubblica o per trattativa privata, si potrà procedere ad una revisione del prezzo base di gara, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

4) Il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto.

**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.

#### 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 il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### ART. 6

#### PROCEDURE DI VENDITA

1) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a. - asta pubblica;

b. - trattativa privata previo esperimento di gara informale;

c. - trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;

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

#### ART. 7

#### ASTA PUBBLICA

1) E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello provinciale, regionale, nazionale o internazionale.

2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine 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 locale e nazionale, l'utilizzazione di siti Internet, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, nel Bollettino Ufficiale della Regione, la pubblicazione al FAL della Provincia, la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'affissione di manifesti nel territorio del Comune.

4) La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni nè superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stesso.

5) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Ai partecipanti alla gara, può essere richiesta l'allegazione di ulteriori documenti.

6) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

7) L'apertura delle offerte avviene secondo quanto stabilito nel Regolamento Provinciale Contratti. L'aggiudicazione viene deliberata a favore di chi ha presentato l'offerta più alta; in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

8) Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Dirigente del Settore interessato.

9) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

10) la cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

11) Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

#### ART. 8

##### TRATTATIVA PRIVATA PREVIO ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE.

1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara informale

quando, esperita un' unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere ribassato entro il limite del 20%.

2) Alla gara informale viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 7 comma 3.

3) La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni nè superiore ai 30gg. dalla data dell'avviso stesso.

4) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere;

Ai partecipanti alla gara, pena l'esclusione dalla stessa, può essere richiesta l'allegazione di documenti .

5) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

6) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito secondo quanto previsto nel Regolamento Provinciale Contratti.

7) Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Dirigente del Settore interessato.

8) entro 15 gg., decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r., dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di acconto, il 10% (dieci per cento) dell'importo di aggiudicazione. In assenza di ciò si provvederà, con atto del Dirigente, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente.

9) il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Dirigente del Settore interessato.

#### ART. 9

##### TRATTATIVA PRIVATA SENZA ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE

1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale. In tale ipotesi l'Amministrazione Provinciale interpella direttamente tutti i confinanti e coloro che abbiano dimostrato interesse all'acquisto.

2) Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine di 180 giorni dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Dirigente del Settore interessato.

3) Nella trattativa privata senza esperimento di gara informale, l'Amministrazione Provinciale potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i termini concordati con l'acquirente e comunque con l'interesse percentuale pari a quello EURORIBOR a sei mesi.

4) Il pagamento delle rate del prezzo di compravendita aventi scadenza successiva alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, dovrà essere garantito mediante il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa.

**ART. 10  
SPESE TECNICHE**

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

**ART. 11  
ESITO DELLE GARE ESPERITE**

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi e bandi di gara.
- 2) L' avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.



**Comune di Arezzo**

vendita beni comunali

Fonte informativa  
Comune di Arezzo

---

Alienazioni immobili ( vendita di fabbricati di proprietà del Comune )

Normativa di riferimento: Regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.158 del 27.05.1998.

---

Documenti da presentare

Richiesta di acquisto per trattativa privata.  
Domanda partecipazione asta pubblica in base a quanto previsto da apposito bando.

---

Dove rivolgersi	GESTIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
A chi rivolgersi	Meucci geom. Mario - 0575/377371
Indirizzo	Via Tagliamento, 3
Orario	Dal Lunedì al Venerdì dalle 8,30 alle 13,00 - Martedì e Giovedì anche il pomeriggio dalle 15,15 alle 17, 45 - Sabato chiuso



Telefono	0575/377371/373
Servizio o Ufficio	PROVVEDITORATO E PATRIMONIO
Direttore del servizio	Mantovani dott.ssa Rita - 0575/377373
Area	PATRIMONIO
Direttore di area	Parenti ing. Giacomo - 0575/377319

---

[torna all'inizio](#)