



# COMUNE di CELLENO

Provincia di Viterbo

Piazza della Repubblica 8 – 01020 CELLENO - Tel. 0761.912002 Fax. 0761.912456 – C.F. e P. IVA 00170500565 - E-mail [utc@celleno.it](mailto:utc@celleno.it)

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

**Ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n° 127**



*Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°15 in data 23/07/2002.  
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n°13. del 30/03/2007*

*Testo Coordinato*

- ART. 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO**
- ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI**
- ART. 3 BENI DA ALIENARE**
- ART. 4 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**
- ART. 5 BENI VINCOLATI**
- ART. 6 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE**
- ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA**
- ART. 8 ASTA PUBBLICA**
- ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA**
- ART. 10 SPESE CONTRATTUALI**
- ART. 11 ASTE DESERTE**
- ART. 12 PUBBLICITA'**



## **ART. 1**

### **FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, **in deroga** alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.

## **ART. 2**

### **COMPETENZE DEGLI ORGANI**

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.

2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e' di competenza del Responsabile di Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

## **ART. 3**

### **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. 4**

### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

1. Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione e 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. **Ai fini della stima, è possibile conferire un apposito incarico all'Agencia del Territorio (già U.T.E.) di Viterbo.**

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
- 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.

## **ART. 5**

### **BENI VINCOLATI**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

**ART. 6**  
**VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE**

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

**ART. 7**  
**PROCEDURE DI VENDITA**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:  
a) asta pubblica,  
b) trattativa privata,  
in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

**ART. 8**  
**ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 100.000 Euro, sia riconducibile ad un numero vasto, a livello sovramunicipale.

2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla Legge 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454 mediante offerte per schede segrete.

3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta. **Le offerte potranno essere inoltrate anche a mano nel qual caso sarà rilasciata regolare ricevuta dall'Ufficio Protocollo del Comune.**

4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla 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.

5. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta con le modalità prevista dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

9. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

## **ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattazione privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a 100.000 Euro possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

3. 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 pubblicità **secondo quanto previsto dall'art. 11.**

4. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

5. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata; dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia. **Le offerte potranno essere inoltrate anche a mano nel qual caso sarà rilasciata regolare ricevuta dall'Ufficio Protocollo del Comune.**

6. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, e' fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.

7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

## **ART. 10 SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

## **ART. 11 ASTE DESERTE**

**1. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto, il responsabile del servizio procederà all'indizione di un successivo esperimento d'asta riducendo il prezzo dell'originaria stima del 10%.**

2. Se anche il secondo esperimento d'asta vada deserto, il responsabile del servizio procederà all'indizione di un terzo esperimento d'asta riducendo il prezzo originario del 20%.

3. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto deserto.

4. Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

## ART. 12 PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97.

2. Le gare devono essere pubblicate:

- a) all'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 100.000,00 inteso come valore di ogni bene da alienare. Rientrano nel presente punto la vendita di più beni il cui valore riferito a ciascuno di essi sia inferiore all'importo di cui al presente punto;
- b) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale, per alienazioni di valore compreso tra € 100.000,01 e € 250.000,00;
- c) all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione locale o regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale, per alienazioni di beni di valore superiore a € 250.000,00.

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15.

---

---

### ***Modifiche ed integrazioni:***

Alla fine del primo comma dell'art. 4 è stato aggiunto: "Ai fini della stima, è possibile conferire un apposito incarico all' "Agenzia del Territorio (già U.T.E.) di Viterbo"

Il comma 3 dell'art. 9 che così recita: "3. 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 pubblicità mediante:

- affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
- - affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
- - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

*In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici*

esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale” **è sostituito dal seguente:** 3. 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 pubblicità secondo quanto previsto dall'art. 11.”

Alla fine del 5° comma dell'at. 9 è stato aggiunto: “Le offerte potranno essere inoltrate anche a mano nel qual caso sarà rilasciata regolare ricevuta dall'Ufficio Protocollo del Comune”

Alla fine del 3° comma dell'at. 8 è stato aggiunto: “Le offerte potranno essere inoltrate anche a mano nel qual caso sarà rilasciata regolare ricevuta dall'Ufficio Protocollo del Comune”

È stato aggiunto l'art. 11: “ASTE DESERTE - Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto, il responsabile del servizio procederà all'indizione di un successivo esperimento d'asta riducendo il prezzo dell'originaria stima del 10%.

Se anche il secondo esperimento d'asta vada deserto, il responsabile del servizio procederà all'indizione di un terzo esperimento d'asta riducendo il prezzo originario del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

E' stato aggiunto l'art. 14: “PUBBLICITA’ - Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97.

Le gare devono essere pubblicate:

- a) all'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 100.000,00 inteso come valore di ogni bene da alienare. Rientrano nel presente punto la vendita di più beni il cui valore riferito a ciascuno di essi sia inferiore all'importo di cui al presente punto;
- b) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale, per alienazioni di valore compreso tra € 100.000,01 e € 250.000,00;
- c) all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione locale o regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale, per alienazioni di beni di valore superiore a € 250.000,00.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15.