



CITTÀ DI COLLEGNO  
PROVINCIA DI TORINO

**UFFICIO PATRIMONIO**

**R  
E  
G  
O  
L  
A  
M  
E  
N  
T  
O**

**Per l'alienazione  
del Patrimonio  
Immobiliare Comunale**

(approvato con deliberazione C.C. n. 87 del 6.07.1998)

# SOMMARIO

Art. 1	Oggetto del regolamento.....	1
Art. 2	Programmazione delle alienazioni.....	1
Art. 3	Individuazione del valore base di vendita .....	1
Art. 4	Beni vincolati o soggetti a prelazione.....	2
Art. 5	Procedure di vendita .....	2
Art. 6	Asta pubblica .....	2
Art. 7	Gara informale .....	3
Art. 8	Trattativa privata.....	4
Art. 9	Entrata in vigore .....	4

**Art. 1**  
**Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

**Art. 2**  
**Programmazione delle alienazioni**

1. Il bilancio di previsione e la relazione previsionale e programmatica di cui all'art. 12 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, ad esso allegata, indicano per ogni anno di riferimento, le proposte di alienazione del patrimonio immobiliare comunale.
2. Le previsioni riportate nei documenti di cui al comma 1 sono effettuate in base ad una stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita.
3. La Giunta, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il Piano Esecutivo di Gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento ad un responsabile di servizio ("responsabile del programma delle alienazioni") il quale ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento entro l'esercizio.

**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 competente 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.
2. In caso di carenza di organico del Settore Tecnico, accertata e certificata dal Responsabile del servizio, l'incarico di redazione della perizia di cui al comma 1 può essere affidato all'ufficio Tecnico Erariale od a professionista esterno.
3. La perizia estimativa deve contenere:
  - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - b) la destinazione dell'immobile;
  - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.

4. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3, al netto dell'I.V.A.

5. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziative dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma 2, lett. d).

#### **Art. 4**

#### **Beni vincolati o soggetti a prelazione**

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. Qualora il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza dev'essere indicata negli avvisi di vendita ed il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

#### **Art. 5**

#### **Procedure di vendita**

1. La procedura di vendita viene avviata con atto del Responsabile del programma, che individua l'immobile da alienare, il relativo valore, il metodo di vendita scelto tra quelli di cui al comma seguente, le forme di pubblicità ed il responsabile del procedimento. Con il medesimo atto viene approvato l'avviso di gara.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) gara informale;
- c) trattativa privata

in relazione al valore stimato del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 6**

#### **Asta pubblica**

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare comunale avviene, di regola, con il sistema dell'asta pubblica.

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 in relazione al valore del bene 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 della Unione Europea, nel bollettino ufficiale della Regione, sul Foglio Annunci Legali della Provincia e Gazzetta Ufficiale della Repubblica.
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 ai 15 gg.
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 apposta dall'uffiico Protocollo sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede secondo quanto previsto dalla legge.
8. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, da approvarsi con atto formale.
9. La cauzione provvisoria 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; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
11. Il contratto è stipulato nel termine di 30 gg. dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
12. Nel caso in cui il I° esperimento di gara risulti deserto, si farà luogo ad un II° esperimento soltanto per valori superiori a £. 200.000.000=. Per i beni di valore inferiore verrà invece espletata la gara informale di cui all'articolo successivo.

## **Art. 7 Gara informale**

1. Qualora il valore stimato dell'immobile sia pari o inferiore a £. 100.000.000= può essere adottato il sistema della gara informale, preceduta dalla pubblicazione di apposito avviso di ricerca attraverso i canali ritenuti più idonei e nel rispetto di un termine di scadenza minimo di 15 gg.

2. La gara sarà presieduta dal Dirigente del Settore Finanziario e si svolgerà alla presenza di un funzionario dell'ufficio Contratti espressamente delegato dal Segretario Generale in qualità di verbalizzante, nonché di due testimoni.

3. Della stessa sarà redatto apposito verbale, da custodirsi in raccolta organica, presso l'ufficio Contratti. Il verbale e la relativa aggiudicazione devono essere approvati con atto formale.

## **Art. 8** **Trattativa privata**

1. Qualora il valore stimato dell'immobile sia pari o inferiore a £. 10.000.000= si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata.

2. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

- affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'ambito o negli abitanti più vicini;

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo 7.

## **Art. 9** **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.