



**CITTÀ DI AVIGLIANO**  
PROVINCIA DI POTENZA

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

## ART. 1

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 3 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

### 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.  
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. Al prezzo di stima così determinato sono 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.  
Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

## ART. 3

### 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. 4

### 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. 5

### PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

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

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

## ART. 6

### 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, 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 e nell'intero territorio comunale, 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 35 giorni né superiore ai 45 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 dei servizi patrimonio, contratti e segreteria, o dai funzionari degli stessi settori da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'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; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
11. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

## ART. 7

### GARA INFORMALE

1. Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene è, per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e provinciale.
2. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, e in ogni caso almeno mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio e nell'intero territorio comunale, di volta in volta, individuati nella determinazione di vendita, e per mezzo di manifesti da affiggersi in luoghi pubblici del territorio comunale, eventualmente l'avviso potrà essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della regione.
3. 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.
4. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso per mezzo del servizio postale con raccomandata, che dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari ad un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
5. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta da apposita commissione composta dai responsabili del settore patrimonio, contratti e segreteria o dai funzionari specificatamente da essi delegati.
6. Copia del verbale è rimessa al Sindaco, al segretario generale.
7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipulazione del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

## ART. 8

### TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. Si procede altresì a trattativa privata nel caso di procedure per la salvaguardia degli equilibri di bilancio previsti dall'art. 36 del D. Leg. vo 77/95 e il finanziamento delle spese per debiti fuori bilancio ai sensi dell'art. 37 del suddetto decreto legislativo.
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:
  - affissioni 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 bene posto in vendita e, comunque nell'abitato o negli abitati più vicini.
4. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipulazione del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente.
5. Nel caso di alienazioni per i motivi di cui al precedente comma 2, se non vi sono offerte valide, (la Giunta Comunale) procede alla trattativa diretta con qualunque soggetto interessato, senza prefissione di prezzo. Si stipulerà il contratto di vendita solo sulla base di un prezzo ritenuto comunque congruo dall'ufficio tecnico comunale.

## ART. 9

### ALIENAZIONI IN SANATORIA

1. Sono oggetto di alienazioni in sanatoria, i reliquiari di suolo pubblico occupati in buona fede da parte di frontisti, previo parere dell'ufficio tecnico comunale e della Commissione Consiliare Assetto del Territorio. Il prezzo di vendita sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale, in base all'effettiva destinazione del suolo occupato.  
Si procede alla vendita, previa eventuale sdemanializzazione, sia su richiesta della parte, sia a seguito di accertamento d'ufficio.

## ART. 10

### PERMUTE

1. E' consentita la permuta di beni immobili (terreni e fabbricati), sia su richiesta di parte, sia per interesse del comune, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale e della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.  
Per le permutate di immobili di valore diverso deve essere effettuata l'integrazione del prezzo secondo le valutazioni dell'ufficio tecnico comunale.

## ART. 11

### NORME TRANSITORIE

1. Il presente regolamento si applica anche alle procedure di alienazione in corso per le quali non siano state presentate offerte di acquisto. (riferimento art. 8 comma 5)