



**COMUNE DI FOSSACESIA**  
PROVINCIA DI CHIETI

**REGOLAMENTO  
PER LA VENDITA DI  
BENI IMMOBILI**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale  
n. 56 del 15 Novembre 1999

## **ART. 1 ALIENAZIONE DI BENI**

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

## **ART. 2 BENI DA ALIENARE**

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima predisposta dall' ufficio Tecnico Comunale. Il consiglio Comunale, in sede di approvazione del bilancio di Previsione di ciascun anno, stabilisce le modalità di vendita dei beni di cui al I comma, distinte per categorie, in una delle forme di vendita prevista dagli art .7, 8 e 9.

## **ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA**

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Erariale e/o, dall'Ufficio Tecnico Comunale 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, anche con riferimento alla normativa introdotta dal Decreto Legislativo 77 del 1995. La perizia estimativa deve essere integrata da una relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che 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 o particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

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;

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'I.V.A. se dovuta. 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. 4 BENI VINCOLATI**

La vendita dei 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 SOGGETTA A DIRITTO DI PRELAZIONE**

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**

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- 1) asta pubblica;
- 2) gara informale;
- 3) trattativa privata;

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

## **ART. 7 ASTA PUBBLICA**

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

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita che tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. 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 della Unione Europea e nel bollettino ufficiale della regione.

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 40 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. 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 modelli previsti dalle vigenti disposizioni.

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

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da un'apposita commissione composta dai responsabili del servizio patrimonio, contratti e

segreteria, e/o da responsabili di altri settori da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Le operazioni della commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco, e al Segretario Comunale;

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.

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 numerano.

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

## **ART. 8 GARA INFORMALE**

Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, è riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e provinciale.

Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e comunque, utilizzando due quotidiani diffusi nell'ambito ritenuto interessato. L'avviso di vendita, oltre che ad essere pubblicato sul F.A.L., può essere pubblicizzato anche con gli specifici mezzi di diffusione quali l'inserzione nei bollettini immobiliari, pubblicità nelle radio locali che coprano la zona di interesse individuata.

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 nei quotidiani.

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.

L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta da un'apposita commissione composta dai responsabili dei settori del patrimonio, contratti e segreteria e/o da responsabili di altri settori da essi delegati.

Copia del verbale è rimessa al Sindaco, al Segretario generale (o al Direttore generale).

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

## **ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA**

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa quando l'appetibilità del bene per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, è ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona, del Comune e dei Comuni limitrofi alla ubicazione dell'immobile stesso.

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:

- a) Affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune e dei comuni limitrofi ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestazione limitato a soggetti residenti in zone più piccole.
- b) 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 considerazione della appetibilità del bene l'Amministrazione può stabilite di utilizzare le forme di pubblicità di cui al comma 2° dell' art. 8.

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'art .7 del presente regolamento.