



COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PIAZZA REPUBBLICA, 19

C.A.P. 41033 - Tel. 0535 41.29.11 Fax 0535 41.29.12

ORIGINALE

Pervenuta al CO.RE.CO il _____

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

! Num.Rep. <u>1202</u>	Num.progr. 00081	!
! OGGETTO:		
! APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO		
! IMMOBILIARE COMUNALE.		
!		
!		
!		
!		
!		

Per convocazione con atto del Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale nella solita sala del Municipio, oggi 9 dicembre duemilatre alle ore 18:50 in adunanza PRIMA convocazione previa consegna ai consiglieri di invito scritto a domicilio nei modi e nei termini di legge, con l'elenco degli oggetti da trattarsi.

Fatto l'appello (e preso nota dei consiglieri entrati e usciti durante la seduta) sono presenti:

1. MANTOVANI Ivano	SI	10. LEVRATTI GIANNI	SI
2. GALAVOTTI Vanni	SI	11. ROVERSI SERGIO	NO
3. BORGHI Vanni	NO	12. TIBASTI ORNELLA	SI
4. BESUTTI GUIDO	SI	13. VIANI FLAVIO	SI
5. PUVIANI SERGIO	NO	14. IUNGANO CANIO	SI
6. BOCCAFOLI ENZO	SI	15. ZANINI RICCARDO	SI
7. PROVASI ELVINO	SI	16. SPAGGIARI FRANCO	SI
8. CALEFFI GIULIO	NO	17. FIORANI PIER LUIGI	SI
9. ARTIOLI ANNA	NO		

Sono presenti n. 12

E', inoltre presente, l'Assessore non Consigliere Sig. NEGRO PAOLO.
Assume la Presidenza il Sig. MANTOVANI Ivano Presidente.

E così col Presidente n. 12 Consiglieri, sui diciassette assegnati al Comune, con l'assistenza del Sig. Cerminara Dr.ssa Francesca Segretario Comunale. Il Presidente constata la presenza del numero legale dei Consiglieri per la validità dell'adunanza.

La seduta è VALIDA.

Sono chiamati a scrutatori i Sigg. Consiglieri: LEVRATTI GIANNI, ZANINI RICCARDO, SPAGGIARI FRANCO.



COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PIAZZA REPUBBLICA, 19


C.A.P. 41033 - Tel. 0535 41.29.11 Fax 0535 41.29.12

Illustra l'oggetto l'assessore Provasi il quale enuncia i principi salienti del regolamento in discussione.

Interviene il consigliere Spaggiari proponendo un emendamento modificativo volto a chiarire meglio l'art. 5 lett. b) sostituendo le parole "da utilizzare" con "utilizzabile", in maniera tale che sia chiaro che non c'è l'obbligo ma, piuttosto, la possibilità per l'amministrazione di esperire una trattativa privata a seguito di asta andata deserta.

Interviene in consigliere Iungano proponendo, invece, un emendamento integrativo all'art. 10 lett. c) al fine di inserire il termine finale di un anno, entro il quale espletare la trattativa privata, successivamente alla asta andata deserta.


Dopo breve dibattito il consigliere Iungano conviene di proporre al consiglio un termine di due anni.



Il consigliere Zanini nel suo intervento anticipa un voto di astensione alla luce del fatto che il suo gruppo non ha ancora avuto copia, a seguito di richiesta formalizzata il 27 novembre scorso e successivamente reiterata, delle perizie estimative agli atti dell'ufficio tecnico, stime che gli avrebbero consentito di avere una maggiore consapevolezza sull'argomento in discussione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n°127 avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo - Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica" consente agli Enti di derogare alle norme disposte dalla Legge 783 del 1908 e del suo successivo regolamento di esecuzione, approvato con R.D. n°454 del 1909 in tema di vendita di beni immobili;



PRESO ATTO che il comma 2 dell'art. 12 della citata Legge 127/97 consente ai Comuni di procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare "...fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile..." ed assicurando "...criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.";

DATO ATTO che nessun regolamento è stato fino ad oggi adottato da questo Comune per lo scopo di cui sopra;

CONSIDERATO che si rende opportuno dotarsi di un regolamento comunale che disciplini le procedure per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile, per dare attuazione alla Legge n.127 del 1997 e per far sì che l'azione amministrativa si svolga legittimamente ed in modo efficiente;



COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PIAZZA REPUBBLICA, 19

C.A.P. 41033 - Tel. 0535 41.29.11 Fax 0535 41.29.12

VISTO lo schema di "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale" predisposto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Concordia s/S;

DATO atto che la proposta di deliberazione è stata trasmessa in data 15.11.2003 alla commissione consiliare territorio e ambiente;

RICHIAMATO il verbale di Consiglio n. 76 del 20.11.2003 con il quale il Sindaco ha disposto il rinvio dell'oggetto a successivo Consiglio Comunale;

DATO ATTO che in data 25.11.2003 si è riunita, per esaminare lo schema di regolamento, la commissione affari istituzionali, bilancio e finanze, allargata ai componenti della commissione territorio e ambiente;

VISTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000, il Responsabile dell'Area Tecnico-manutentiva ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto;

VISTO l'art.42 comma 2 lettera a) del TUEL in merito alla competenza dell'organo deliberante;

CONSIGLIERI presenti e votanti n. 12;

CON voto unanime e favorevole;

D E L I B E R A

- di approvare il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale", in attuazione dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n° 127, composto da n° articoli, predisposto dall'Ufficio Tecnico e allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale unitamente alle proposte emendative di cui al verbale el presente atto;

- di dare atto che il Regolamento entrerà in vigore con l'esecutività della presente deliberazione;

D.Lgs. 267/2000 TUEL
Adempimenti relativi art.49 comma 1

Visto, si dà parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica.

Lì, 09.12.2003

F.to: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Cinzia Caprara

Visto, si dà parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 09.12.2003

F.to: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DI RAGIONERIA
Dr. Alberto Moretti



Comune di Concordia s/S

Provincia di Modena

REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE

(approvato con delibera C.C. n.81 del 2003)

Art. 1
Finalità ed oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma secondo della legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale.

L'Amministrazione con il presente regolamento intende, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale, semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, e rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

Art. 2
Programmazione delle alienazioni e competenze

Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, approva il programma delle alienazioni e i relativi tempi di realizzazione.

La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. l) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267; in alternativa l'alienazione può essere autorizzata, in corso di esercizio, mediante atto consiliare a se stante redatto ai sensi della citata normativa.

La Giunta affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo dell'attuazione del programma delle alienazioni al responsabile dell'Area Tecnica.

Art.3
Identificazione del bene

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

Art.4
Determinazione del valore di stima

Il valore di stima dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa redatta, dall'ufficio competente o da professionisti esterni esperti in materia, con riferimento a correnti valori di mercato.

La perizia estimativa deve espressamente indicare:

- 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, al fine di consentire l'individuazione della procedura di alienazione più consona.

Al valore di stima sono aggiunte:


- le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.)
- le eventuali spese di pubblicità dell'alienazione.

Il valore di stima così individuato è la base della procedura di alienazione.

Art. 5
Forme di gara


La scelta della forma di gara è definita, su motivata proposta del responsabile del procedimento, con determinazione del responsabile dell'Area Tecnica.

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- 
- a) asta pubblica:
- a mezzo presentazione di offerte segrete con il sistema del massimo rialzo sul prezzo base indicato nel bando;
- b) trattativa privata (da utilizzare) utilizzabile^{*1} nei seguenti casi:
- asta deserta;
 - importo stimato non superiore a € 30.000,00;
 - qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto può interessare esclusivamente soggetti determinati (ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili);
- c) trasferimento della proprietà di beni immobili ai sensi dell'art. 19, comma 5ter, Legge 109/94:
- la presente modalità di alienazione prevede il trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.

Art. 6 **Asta pubblica**

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la sua natura, la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, sia riconducibile ad un numero vasto di soggetti interessati.



Al fine di garantire adeguate forme di pubblicità il Comune assicura la più ampia diffusione dei bandi di gara che saranno, a tal fine, sempre pubblicati all'albo pretorio e sul sito *web* del Comune, all'albo pretorio dei comuni limitrofi e del comune sul cui territorio insiste il bene, qualora l'immobile di non si trovi nel territorio di Concordia s/S, e per estratto almeno su un quotidiano a diffusione locale.


Il bando è, inoltre, indirizzato direttamente alle Organizzazioni professionali di Categoria ed a tutti quegli Enti o Associazioni che possano garantirne la divulgazione.

E' in ogni caso assicurata ogni altra forma di pubblicità considerata, di volta in volta, utile a realizzare la massima trasparenza e partecipazione.

Il responsabile del procedimento, o suo incaricato, deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico vigente, e quant'altro utile ai fini dell'identificazione del bene.

Art. 7 **Elementi del bando di gara**

Il bando di gara, da approvarsi con determinazione dirigenziale, deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:

- 
- la descrizione dei beni da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - la procedura di gara;
 - il prezzo posto a base di gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
 - il luogo e l'ufficio presso cui si effettuerà la gara;
 - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui prendere visione degli atti;
 - l'importo e la tipologia della cauzione, le modalità di versamento, nonché tutte le spese riguardanti e conseguenti la compravendita, nessuna esclusa ed eccettuata;
 - i documenti necessari per accertare il possesso dei requisiti richiesti al successivo art.8 del presente regolamento;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
 - le modalità di presentazione dell'offerta;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni obbligatorie;

^{*1} come modificato a seguito di emendamento consigliare.

- nel caso di presentazione delle offerte in busta chiusa, le modalità di imbustamento e sigillatura delle offerte;
- la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 8 Esclusione dalla partecipazione alla gara

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i seguenti soggetti:

- a) coloro che si trovano in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- b) i dipendenti dell'amministrazione direttamente coinvolti nel procedimento di alienazione o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) i professionisti che hanno redatto o collaborato alla redazione della perizia estimativa.

Art. 9 Offerte e deposito cauzionale

A garanzia della serietà dell'offerta presentata deve essere effettuato un deposito cauzionale per un importo non inferiore al 10% dell'importo posto a base d'asta.

Il deposito dell'aggiudicatario sarà trattenuto dall'Ente ed imputato in conto del prezzo di aggiudicazione.

L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 giorni dalla data di svolgimento della gara ed entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.

Art. 10 Trattativa privata

La presente procedura è ammessa nei casi di cui all'art. 5 comma 2 lett. b) del presente regolamento e potrà avvenire in modo diretto o attraverso l'esperimento di gara ufficiosa.

In linea generale si dettano i seguenti principi:

- a) ogni qualvolta la situazione oggettiva dell'immobile dimostri l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, sarà possibile procedere attraverso trattativa diretta;
- b) nel caso in cui i soggetti potenzialmente interessati siano oggettivamente individuabili, si procederà previo espletamento di gara ufficiosa alla quale saranno invitati i soggetti sopra citati;
- c) nel caso in cui si ricorra a trattativa privata in seguito ad asta deserta, dovrà essere seguita la sotto descritta procedura:
 1. qualora pervenga al responsabile del procedimento successiva comunicazione di interesse all'acquisto del bene oggetto di alienazione, si procederà alla pubblicazione all'albo Pretorio del Comune, per 30 giorni consecutivi, di apposito avviso di alienazione del bene, allo scopo di raccogliere le richieste di acquisto di ulteriori soggetti interessati;
 2. alla scadenza dei predetti termini si procederà all'esperimento di gara ufficiosa tra gli eventuali soggetti interessati oppure alla trattativa diretta con l'unico soggetto richiedente;
 3. **in ogni caso l'iter deve essere espletato nel termine massimo di due anni dalla gara andata deserta.**^{*2}

In tutti i casi nei quali viene esperita gara ufficiosa, i contenuti della lettera di invito sono i medesimi di quelli indicati all'art.7 del presente Regolamento.

^{*2} come modificato a seguito di emendamento consigliere integrativo.

Art. 11 Commissione

La commissione di gara è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica, con funzioni di presidente, dal responsabile del procedimento e da un funzionario dell'Ufficio Tecnico.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 12 Aggiudicazione

Il responsabile competente, con propria determinazione, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine entro cui dovrà avere la stipula del contratto.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia entro e non oltre 15 giorni dalla esecutività della relativa determinazione; con la medesima comunicazione verranno definiti i termini entro i quali presentare la documentazione necessaria alla stipula del contratto, nonché i termini entro i quali nominare il notaio rogante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rende inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione, ferme restando tutte le azioni esperibili in tema di responsabilità pre-contrattuale.

Una volta che l'inadempimento sia dichiarato il responsabile del procedimento chiederà immediatamente al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.

In tale ultimo caso si procederà alla nuova aggiudicazione.

Art. 13 Permuta

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta comportando dismissione e contestuale acquisizione di beni immobili, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale, secondo le modalità di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile competente, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative; di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

L'atto di permuta relativo è stipulato in forma pubblica.

Art. 14 Contratto

La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

Il contratto viene di norma rogato da notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali conseguenti, oppure dal Segretario Comunale. In tale ultimo caso l'acquirente è

tenuto a versare al Comune gli importi dovuti per imposte di registro, ipotecarie e catastali, e diritti di segreteria, prima della stipula dell'atto di vendita.

Le vendite vengono stipulate esclusivamente a corpo.

Art. 15 Modalità di pagamento

L'acquirente deve corrispondere il prezzo di vendita, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata, non oltre il momento della stipula del contratto.

Art. 16 Beni di interesse storico ed artistico

I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione del Sovrintendente Regionale competente, ai sensi dell'art. 22 del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico" di cui al D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.

Art. 17 Beni soggetti a diritto di prelazione

Quando il bene è gravato da diritti di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 18 Norme transitorie e finali

Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro utilità fatta salva la necessità di adeguamenti di valore effettuati a cura dell'ufficio competente.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento agli specifici avvisi di gara ed alla normativa vigente in materia, nonché al Codice Civile.

Art. 19 Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.



COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PIAZZA REPUBBLICA, 19

C.A.P. 41033 - Tel. 0535 41.29.11 Fax 0535 41.29.12



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Ivano Mantovani

IL SEGRETARIO COMUNALE
Cerminara Dr.ssa Francesca

La presente deliberazione viene:

a) pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art.124, del D.Lgs. 267/2000 TUEL, in data 11 DIC 2003 per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Cerminara Dr.ssa Francesca

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 11 DIC 2003 al 5 DIC 2003 ai sensi dell'art.124 del D.Lgs 267/2000.

IL MESSO COMUNALE
Augusto Mambriani

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 29 DIC 2003:

- ai sensi art.134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000 TUEL;
- ai sensi art.127, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000 TUEL

Concordia, li _____

IL Vice Segretario
ALBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Cerminara Dr.ssa Francesca

La presente deliberazione a seguito dell'avvenuta esecutività è stata ripubblicata, ex art.87, 6° comma dello Statuto, per giorni 15 dal 24-12-03 al 04-01-2004.

- 8 GEN 2004

Concordia, li _____



IL SEGRETARIO COMUNALE
Cerminara Dr.ssa Francesca