



Comune di Pastrengo

Provincia di Verona

N. **1** Reg. Delib.

COPIA

del 29-02-2012

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

**MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE PROCEDURE DI
ALIENAZIONE BENI IMMOBILI.**

L'anno **duemiladodici** addì **ventinove** del mese di **febbraio** alle ore **20:30** nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione Ordinaria in seduta di Prima convocazione;

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dal D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

RIZZI MARIO	Presente
BATTISTONI GIOVANNI	Presente
BUIO DANIELE	Presente
CIMOLINI DAVIDE	Presente
REALDI IVAN	Presente
FACCINCANI MARCO	Presente
FRACCAROLI ROMANA	Presente
GOTTARDI ROBERTO	Presente
PIETROPOLI LUIGI	Presente
PAIAROLLI NADIA	Presente
BENAMATI GIORGIO	Assente
PIETROPOLI FRANCESCO	Assente
BENEDETTI SILVIA	Presente

Ne risultano quindi presenti n° **11** e assenti n° **2**.

Partecipa alla riunione il Segretario Comunale Dr. **PERUZZI GIOVANNI**

Constatato legale il numero degli intervenuti il Sig. **RIZZI MARIO** nella qualità di **SINDACO**, assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare circa l'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

Il Consiglio inizia alle ore : 20:32

Sono presenti n **11** Consiglieri

Si passa al primo punto dell'ordine del giorno.

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

“MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI”

corredata dei pareri prescritti dall'art. 49 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i.

Udita la relazione introduttiva del Sindaco;

Ritenuta la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate che si recepiscono nel presente provvedimento anche per i fini di cui all'art. 3 della Legge 241/1990;

Effettuata la votazione per alzata di mano ed eseguito il computo dei voti, si ha il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 11
Favorevoli	n. 8
Contrari	n. 3 (Cimolini, Realdi, Faccincani)
Astenuti	n. 0

Il Consiglio comunale approva.

Inoltre, su proposta del Sindaco, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile con votazione apposita e separata, essendo presenti e votanti n. 11 Consiglieri, che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 11
Favorevoli	n. 8
Contrari	n. 3 (Cimolini, Realdi, Faccincani)
Astenuti	n. 0

Proposta di deliberazione di iniziativa del Sindaco

OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI.

IL SINDACO

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 08.06.2011, esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale veniva approvato il regolamento sulle procedure di alienazione beni immobili;

CONSIDERATO che il predetto regolamento ha lo scopo di definire le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Pastrengo, secondo quanto stabilito dall'art. 12 comma 2 della Legge 127/97;

RAVVISATA l'opportunità di aumentare ad €50.000,00 il valore massimo del bene immobile da alienare al di sotto del quale si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, così come disposto dall'art. 11 del citato regolamento;

RICONOSCIUTO che la modifica proposta rende più funzionali e snelle alcune procedure per l'alienazione di beni immobili garantendone comunque i criteri di trasparenza e pubblicità;

VISTI i pareri di cui al 1° comma dell'art.49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, espressi:
dal Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;
dal Responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile;

PROPONE

- 1) di approvare la parte narrativa del presente provvedimento;
- 2) di modificare, per quanto premesso in narrativa, l'art. 11 , primo comma, del vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione beni immobili come segue:
.....omissis.....
1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa quando si tratti di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e di valore massimo € 50.000,00, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
.....omissis.....
- 3) di dare atto che a seguito della modifica come sopra approvata, il nuovo regolamento comunale sulle procedure di alienazione beni immobili viene allegato come parte integrante della presente deliberazione;
- 4) di dare atto che la modifica approvata entrerà in vigore con la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune per quindici giorni, fatta salva l'esecutività della presente deliberazione.

Il Proponente
Il Sindaco
- Mario Rizzi -

COMUNE DI PASTRENGO

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 1 – Finalità e oggetto

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Pastrengo, secondo quanto stabilito dall'art. 12 comma 2 della Legge 127/97¹, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L' inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

3. 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 prevista dal vincolo.

4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.²

¹ **Legge 127/1997 art. 12. (Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica):** 2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e 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, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

² **Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali**

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica [*la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata*].

2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la Programmazione economico-finanziaria pluriennale.

3. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

4. Qualora il piano determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale. La variante va approvata secondo le modalità stabilite dall'articolo 35 della Legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11³

5. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.]
(comma dichiarato incostituzionale, ad eccezione del primo periodo, da Corte Costituzionale, con sentenza n. 340 del 2009)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560. *(comma così modificato dall'articolo 19, comma 16-bis, legge n. 122 del 2010)*

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

³ Art. 35 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (6), le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, qualora riguardi il patrimonio immobiliare di Regione, province ed enti locali e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale. In tal caso si applicano le procedure di cui al comma 1 o 2.

4. Agli oneri derivanti dall'applicazione del presente articolo quantificati in euro 50.000,00 per ciascuno degli esercizi 2010, 2011 e 2012, si fa fronte con le risorse allocate all'upb U0087 "Interventi per l'assetto territoriale" del bilancio di previsione 2010 e pluriennale 2010-2012.

ART. 4 – Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico del Comune o da professionisti esterni appositamente incaricati.

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;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione: nazionale o regionale, locale e particolare, e ciò al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

ART. 5 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.
- e) pagamento di corrispettivo del prezzo di un appalto di lavori ai sensi dell'articolo 53 del decreto legislativo 163/2006⁴

ART. 6 – Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827⁵ sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 7 – Asta pubblica – procedura e offerte

1. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita il Responsabile del procedimento, assistito da due testimoni, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

⁴ **Articolo 53 comma 6 decreto legislativo 163/2006:** In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma di cui all'articolo 128 per i lavori, o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo.

⁵ **Art. 73 rd n. 827/1924:** L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
- c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;**
- d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato.

2.L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

3.L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del responsabile del procedimento o del responsabile del servizio competente

4.Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

5.L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

6.Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile⁶.

7.Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

8.Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 8 – Aste deserte

1.Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%.

2. 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, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

3. In caso vada deserta anche la seconda asta l'amministrazione può:

- in caso di manifestazioni di interesse, vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato come base d'asta dell'ultima gara fino ad un massimo del 20%;
- in caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso (anche in percentuale superiore al 20%) con idonea motivazione e procedere all'indizione di un nuovo esperimento oppure valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 9 - Capacità a contrattare

⁶ **Art. 1392 cc Forma della procura:** La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere.

Art. 1401 cc Riserva di nomina del contraente.: Nel momento della conclusione del contratto] una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

Art. 1402 cc: Termine e modalità della dichiarazione di nomina.: La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

Art. 1403 Forme e pubblicità: La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge.

Art. 1404 Effetti della dichiarazione di nomina: Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.

Art. 1405 Effetti della mancata dichiarazione di nomina. Se la dichiarazione di nomina non è fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari.

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione⁷ e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc⁸. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

ART. 10 – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa quando si tratti di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e di valore massimo € 50.000,00, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del procedimento o del responsabile del servizio competente a favore del migliore offerente.

3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato con la perizia di stima effettuata ai sensi del precedente articolo 4

⁷ **Art. 32 ter c.p. Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.**: L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio. Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.: Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

⁸ **Art. 1471 c.c. Divieti speciali di comprare.**: Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;

2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;

3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;

4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.15

5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10

6. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita il Responsabile del procedimento, assistito da due testimoni, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 12 – Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 8.

2. In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato con la perizia di stima di cui all'articolo 4 del presente regolamento.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 13 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata di beni immobili patrimoniali disponibili con enti e/ o soggetti privati.

2. La permuta, deve essere prevista in un atto fondamentale del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 267/2000⁹.

⁹ **Articolo 42 comma 2 del decreto legislativo 267/2000:** Il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali:

- a) statuti dell'ente e delle aziende speciali, regolamenti salva l'ipotesi di cui all'articolo 48, comma 3, criteri generali in materia di ordinamento degli uffici e dei servizi;
- b) programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie;
- c) convenzioni tra i comuni e quelle tra i comuni e provincia, costituzione e modificazione di forme associative;
- d) istituzione, compiti e norme sul funzionamento degli organismi di decentramento e di partecipazione;
- e) organizzazione dei pubblici servizi, costituzione di istituzioni e aziende speciali, concessione dei pubblici servizi, partecipazione dell'ente locale a società di capitali, affidamento di attività o servizi mediante convenzione;
- f) istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote; disciplina generale delle tariffe per la fruizione dei beni e dei servizi;
- g) indirizzi da osservare da parte delle aziende pubbliche e degli enti dipendenti, sovvenzionati o sottoposti a vigilanza;
- h) contrazione di mutui e aperture di credito non previste espressamente in atti fondamentali del consiglio ed emissioni di prestiti obbligazionari;
- i) spese che impegnino i bilanci per gli esercizi successivi, escluse quelle relative alle locazioni di immobili ed alla somministrazione e fornitura di

3. Il provvedimento che dispone la permuta deve contenere esplicita motivazione delle scelte.
4. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.
5. E' riconosciuta la possibilità di stipulare contratti di permuta di cosa presente con cosa futura.

Art 14 - Alienazione di beni immobili a titolo di corrispettivo di un appalto pubblico

1.E' possibile prevedere il trasferimento di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto di appalto di lavori o fornitura di beni o servizi, secondo le modalità previste dall'articolo 53 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, e dal d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207

ART. 15 – Pubblicità

1.Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2.I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati sul sito web dell'ente (compreso l'albo pretorio telematico)

3.Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di determinazione della volontà di vendita.

ART. 16 – Determinazioni di vendita

1.L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente o del Responsabile del procedimento, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, e/o di specifica deliberazione del consiglio comunale e/o della giunta comunale che fissa le linee di indirizzo.

2.In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

3. Il bando di gara potrà prevedere a carico dell'acquirente il versamento di una somma a titolo di rimborso delle spese sostenute: tecniche e di pubblicità.

4.Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART 17 - Prelazione

1.Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge.

beni e servizi a carattere continuativo;
l) *acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;*
m) definizione degli indirizzi per la nomina e la designazione dei rappresentanti del comune presso enti, aziende ed istituzioni, nonché nomina dei rappresentanti del consiglio presso enti, aziende ed istituzioni ad esso espressamente riservata dalla legge.



Comune di Pastrengo
Provincia di Verona

Allegato "1" al verbale di deliberazione
di Giunta Comunale del _____
n. _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Ufficio:RAGIONERIA

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N.1 DEL 23-02-2012

Il sottoscritto BATTISTONI GIOVANNI, avanza al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione, avente ad oggetto:

MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE PROCEDURE
DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI.

n. 02/12

Proposta di deliberazione di iniziativa del Sindaco

OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI.

IL SINDACO

- RICHIAMATA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 08.06.2011, esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale veniva approvato il regolamento sulle procedure di alienazione beni immobili;
- CONSIDERATO** che il predetto regolamento ha lo scopo di definire le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Pastrengo, secondo quanto stabilito dall'art. 12 comma 2 della Legge 127/97;
- RAVVISATA** l'opportunità di aumentare ad €50.000,00 il valore massimo del bene immobile da alienare al di sotto del quale si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, così come disposto dall'art. 11 del citato regolamento;
- RICONOSCIUTO** che la modifica proposta rende più funzionali e snelle alcune procedure per l'alienazione di beni immobili garantendone comunque i criteri di trasparenza e pubblicità;

VISTI i pareri di cui al 1° comma dell'art.49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, espressi:
dal Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;
dal Responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile;

PROPONE

- 5) di approvare la parte narrativa del presente provvedimento;
- 6) di modificare, per quanto premesso in narrativa, l'art. 11 , primo comma, del vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione beni immobili come segue:
.....omissis.....
 1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa quando si tratti di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e di valore massimo € 50.000,00, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
.....omissis.....
- 7) di dare atto che a seguito della modifica come sopra approvata, il nuovo regolamento comunale sulle procedure di alienazione beni immobili viene allegato come parte integrante della presente deliberazione;
- 8) di dare atto che la modifica approvata entrerà in vigore con la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune per quindici giorni, fatta salva l'esecutività della presente deliberazione.

Il Proponente
Il Sindaco
- Mario Rizzi -

COMUNE DI PASTRENGO

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 1 – Finalità e oggetto

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Pastrengo, secondo quanto stabilito dall'art. 12 comma 2 della Legge 127/97¹⁰, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L' inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

3. 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 prevista dal vincolo.

4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.¹¹

¹⁰ **Legge 127/1997 art. 12. (Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica):** 2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e 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, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

¹¹ **Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali**

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica [*la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata*].

2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la Programmazione economico-finanziaria pluriennale.

3. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

4. Qualora il piano determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale. La variante va approvata secondo le modalità stabilite dall'articolo 35 della Legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11¹²

5. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.]
(comma dichiarato incostituzionale, ad eccezione del primo periodo, da Corte Costituzionale, con sentenza n. 340 del 2009)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560. *(comma così modificato dall'articolo 19, comma 16-bis, legge n. 122 del 2010)*

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

¹² **Art. 35 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.**

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (6), le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, qualora riguardi il patrimonio immobiliare di Regione, province ed enti locali e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale. In tal caso si applicano le procedure di cui al comma 1 o 2.

4. Agli oneri derivanti dall'applicazione del presente articolo quantificati in euro 50.000,00 per ciascuno degli esercizi 2010, 2011 e 2012, si fa fronte con le risorse allocate all'upb U0087 "Interventi per l'assetto territoriale" del bilancio di previsione 2010 e pluriennale 2010-2012.

ART. 4 – Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico del Comune o da professionisti esterni appositamente incaricati.

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;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione: nazionale o regionale, locale e particolare, e ciò al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

ART. 5 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.
- e) pagamento di corrispettivo del prezzo di un appalto di lavori ai sensi dell'articolo 53 del decreto legislativo 163/2006¹³

ART. 6 – Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827¹⁴ sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 7 – Asta pubblica – procedura e offerte

1. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita il Responsabile del procedimento, assistito da due testimoni, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

¹³ **Articolo 53 comma 6 decreto legislativo 163/2006:** In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma di cui all'articolo 128 per i lavori, o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo.

¹⁴ **Art. 73 rd n. 827/1924:** L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
- c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;**
- d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato.

- 2.L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
- 3.L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del responsabile del procedimento o del responsabile del servizio competente
- 4.Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 5.L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.
- 6.Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile¹⁵.
- 7.Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
- 8.Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 8 – Aste deserte

- 1.Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%.
2. 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, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.
3. In caso vada deserta anche la seconda asta l'amministrazione può:
 - in caso di manifestazioni di interesse, vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato come base d'asta dell'ultima gara fino ad un massimo del 20%;
 - in caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso (anche in percentuale superiore al 20%) con idonea motivazione e procedere all'indizione di un nuovo esperimento oppure valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 9 - Capacità a contrattare

¹⁵ **4Art. 1392 cc Forma della procura:** La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere.

Art. 1401 cc Riserva di nomina del contraente.: Nel momento della conclusione del contratto] una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

Art. 1402 cc: Termine e modalità della dichiarazione di nomina.: La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

Art. 1403 Forme e pubblicità: La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge.

Art. 1404 Effetti della dichiarazione di nomina: Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.

Art. 1405 Effetti della mancata dichiarazione di nomina. Se la dichiarazione di nomina non è fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari.

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione¹⁶ e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc¹⁷. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

ART. 10 – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa quando si tratti di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e di valore massimo € 50.000,00, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del procedimento o del responsabile del servizio competente a favore del migliore offerente.

3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato con la perizia di stima effettuata ai sensi del precedente articolo 4

¹⁶ **Art. 32 ter c.p. Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.**: L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio. Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.: Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

¹⁷ **Art. 1471 c.c. Divieti speciali di comprare.**: Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;

2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;

3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;

4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.15

5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10

6. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita il Responsabile del procedimento, assistito da due testimoni, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 12 – Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 8.

2. In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato con la perizia di stima di cui all'articolo 4 del presente regolamento.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 13 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata di beni immobili patrimoniali disponibili con enti e/ o soggetti privati.

2. La permuta, deve essere prevista in un atto fondamentale del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 267/2000¹⁸.

¹⁸ **Articolo 42 comma 2 del decreto legislativo 267/2000:** Il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali:

- a) statuti dell'ente e delle aziende speciali, regolamenti salva l'ipotesi di cui all'articolo 48, comma 3, criteri generali in materia di ordinamento degli uffici e dei servizi;
- b) programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie;
- c) convenzioni tra i comuni e quelle tra i comuni e provincia, costituzione e modificazione di forme associative;
- d) istituzione, compiti e norme sul funzionamento degli organismi di decentramento e di partecipazione;
- e) organizzazione dei pubblici servizi, costituzione di istituzioni e aziende speciali, concessione dei pubblici servizi, partecipazione dell'ente locale a società di capitali, affidamento di attività o servizi mediante convenzione;
- f) istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote; disciplina generale delle tariffe per la fruizione dei beni e dei servizi;
- g) indirizzi da osservare da parte delle aziende pubbliche e degli enti dipendenti, sovvenzionati o sottoposti a vigilanza;
- h) contrazione di mutui e aperture di credito non previste espressamente in atti fondamentali del consiglio ed emissioni di prestiti obbligazionari;
- i) spese che impegnino i bilanci per gli esercizi successivi, escluse quelle relative alle locazioni di immobili ed alla somministrazione e fornitura di

3. Il provvedimento che dispone la permuta deve contenere esplicita motivazione delle scelte.
4. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.
5. E' riconosciuta la possibilità di stipulare contratti di permuta di cosa presente con cosa futura.

Art 14 - Alienazione di beni immobili a titolo di corrispettivo di un appalto pubblico

1.E' possibile prevedere il trasferimento di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto di appalto di lavori o fornitura di beni o servizi, secondo le modalità previste dall'articolo 53 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, e dal d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207

ART. 15 – Pubblicità

1.Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2.I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati sul sito web dell'ente (compreso l'albo pretorio telematico)

3.Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di determinazione della volontà di vendita.

ART. 16 – Determinazioni di vendita

1.L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente o del Responsabile del procedimento, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, e/o di specifica deliberazione del consiglio comunale e/o della giunta comunale che fissa le linee di indirizzo.

2.In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

3. Il bando di gara potrà prevedere a carico dell'acquirente il versamento di una somma a titolo di rimborso delle spese sostenute: tecniche e di pubblicità.

4.Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART 17 - Prelazione

1.Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge.

beni e servizi a carattere continuativo;
l) *acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;*
m) definizione degli indirizzi per la nomina e la designazione dei rappresentanti del comune presso enti, aziende ed istituzioni, nonché nomina dei rappresentanti del consiglio presso enti, aziende ed istituzioni ad esso espressamente riservata dalla legge.

Pareri in ordine alla proposta di deliberazione ai sensi dell'articolo 49, 1 comma, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000

OGGETTO:

*MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE PROCEDURE
DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI.*

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto *BATTISTONI GIOVANNI*, quale responsabile del servizio interessato, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie, valutate ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento, esprime, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1 comma, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000

Parere Favorevole

In ordine alla regolarità tecnica della proposta stessa e suoi allegati

Pastrengo 23-02-2012

Il Responsabile del servizio
F.to BATTISTONI GIOVANNI

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il sottoscritto *BATTISTONI GIOVANNI*, quale Responsabile del Servizio Finanziario;
Vista la su estesa proposta di deliberazione;
Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio interessato/proponente;

ATTESTA

Ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, l'esistenza della relativa

COPERTURA FINANZIARIA

Al Cap. cui la spesa è stata imputata con espresso riferimento, se del caso, alla avvenuta acquisizione delle entrate relative al cap. e/o capp. ad esso correlati, esprimendo nel contempo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000,

Parere Favorevole

In ordine alla regolarità contabile della stessa

Pastrengo 23-02-2012

Il Responsabile del servizio finanziario
F.to BATTISTONI GIOVANNI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to RIZZI MARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERUZZI GIOVANNI

Copia della presente è stata affissa all'albo pretorio il 13-03-2012
E vi rimarrà per la durata di 15 gg consecutivi.

Pastrengo, lì 13-03-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERUZZI GIOVANNI

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Pastrengo, lì 13-03-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
PERUZZI GIOVANNI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

per decorrenza termini ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Pastrengo, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERUZZI GIOVANNI