



COMUNE DI MARZABOTTO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 81 DEL 29/12/2020

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE - APPROVAZIONE MODIFICHE

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 29/12/2020 alle ore 18:00.

L'anno DUEMILAVENTI il giorno VENTINOVE del mese di DICEMBRE alle ore 18:00 convocata con le prescritte modalità, nella residenza comunale si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
CUPPI VALENTINA	C	TESTA ANNA MARIA	C	MURACA DOMENICO	C
SPADONI BRUNO	C	BENASSI MARIARITA	C		
VIGNOLI LUCA	C	LOVATI ROBERTO	C		
BENASSI SIMONA	C	BATTISTINI MORRIS	C		
BORGHI ALESSANDRO	C	FUENTES MARIELA EVANGELI	C		
BALZOTTI CONCETTA	C	MENINI DANIEL	C		
Totale Presenti: 13			Totale Assenti: 0		

Assenti Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

È assente l'Assessore Esterno LOLLI LUCA.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, DOTT.SSA MUSSO LUISA.

In qualità di SINDACO, il Sig. DOTT.SSA VALENTINA CUPPI assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scudatori i consiglieri sigg.:

» » »

L'ordine del giorno diramato ai Sigg. Consiglieri secondo le modalità prescritte dalla legge, porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato. Nella Sala Consiliare sono depositate le proposte relative con i documenti necessari.

Ai sensi dell'art. 54, comma 3 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, gli interventi dei Consiglieri vengono integralmente registrati su supporto informatico e pubblicati sul sito istituzionale.

Sentiti gli interventi;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE:

- la Deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 26/07/2011 di approvazione del “Regolamento per l’alienazione dei beni immobili di proprietà comunale”;
- la successiva Deliberazione di Consiglio comunale n. 129 del 30/12/2014 di aggiornamento del suddetto regolamento;

DATO ATTO che al fine di una maggiore valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale oggetto di alienazione occorre modificare il Regolamento:

- che attualmente prevede, nel caso di presentazione di un numero di offerte superiori o uguali a due la presentazione di una ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte già presentate, ad estrazione a sorte, inserendo invece una seconda fase mediante incanto, con prezzo a base d’asta l’offerta maggiore ricevuta (art. 6 commi 5 e 8);
- di dare maggiore pubblicizzazione alle procedure di alienazione tramite l’inserimento dell’obbligo di pubblicazione non solamente sul sito internet istituzionale del Comune e, dove previsto, su quotidiani, ma anche nell’albo pretorio e nei profili dei social network del Comune di Marzabotto (art. 7 comma 2);
- prevedere la possibilità di proroga al termine fissato dal bando di gara per la stipulazione del contratto per motivazioni non imputabili all’aggiudicatario (art. 9 comma 4);

DATO ATTO inoltre che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e che pertanto non si rende necessario il parere contabile;

VISTI gli allegati pareri favorevoli:

- in ordine alla regolarità tecnica a firma del Responsabile del Settore Servizi al Territorio (art. 49, c.1 D.Lgs. 267/2000);

Con la seguente votazione, espressa in forma palese dai componenti consiliari presenti: votanti n. 10; favorevoli n.10; astenuti n. 3 (Battistini, Fuentes, Menini) e contrari nessuno;

DELIBERA

1. di **APPROVARE**, per le motivazioni palesate in premessa, le modifiche al “Regolamento per l’alienazione dei beni immobili di proprietà comunale”;
2. di **ALLEGARE** alla presente Deliberazione il testo completo, emendato, del Regolamento in parola allegato sub. “A” al presente verbale quale parte integrante, formale e sostanziale;ù
3. di **DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e che pertanto non si rende necessario il parere contabile.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

ARTICOLO 1 (PRINCIPI GENERALI)

1. Il presente regolamento è adottato in attuazione dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "*Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo*", della legge 23 dicembre 1999, n. 488, recante "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*", nonché dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133/2008, recante "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*".
2. Le procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale vengono effettuate nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ARTICOLO 2 (AMBITO DI APPLICAZIONE)

1. Le norme del presente regolamento si applicano all'alienazione dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'Ente.
2. Per beni immobili patrimoniali disponibili si intendono i beni immobili inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 58, comma 1, del decreto legge n. 112/2008 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133/2008.
3. Le alienazioni degli alloggi di proprietà comunale realizzati con i contributi regionali per l'edilizia abitativa sono sottoposti ai vincoli specifici previsti dalle relative norme regionali.
4. Le alienazioni di beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali, dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali, nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

ARTICOLO 3 (COMPETENZA IN MERITO AGLI ATTI DI ALIENAZIONE)

1. I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale singolarmente o mediante l'approvazione di un programma di vendita.
2. Le procedure di vendita dei beni da alienare, individuati dal Consiglio Comunale ai sensi del primo comma del presente articolo, sono definite con provvedimento del Responsabile

Posizione Organizzativa del Settore Servizi **al Territorio** nel rispetto delle norme previste nel presente regolamento.

ARTICOLO 4 **(VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE)**

1. Il valore dei beni immobili oggetto del presente regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa può essere effettuata da un tecnico dell'Amministrazione Comunale ovvero da un professionista esterno, dotato di adeguata competenza ed esperienza, a ciò specificamente incaricato. In tal caso il professionista incaricato non può esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
3. Il valore individuato mediante la perizia estimativa di cui ai commi precedenti, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti ecc.) costituisce il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.
4. Nei casi in cui è consentita l'alienazione tramite trattativa privata diretta, la perizia di stima può essere sostituita da una attestazione di congruità del prezzo offerto dal richiedente l'acquisto.
5. Le permuta sono formate sulla base di perizia di stima comparativa o di attestazione di congruità del valore dei beni da permutare.

ARTICOLO 5 **(MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE)**

1. Le procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale sono le seguenti :
 - a) asta pubblica
 - b) trattativa privata mediante gara ufficiosa
 - c) trattativa privata diretta
2. Si procede alla alienazione dei beni immobili di norma mediante asta pubblica e comunque nei seguenti casi:
 - a) quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso e per la sua potenziale utilizzazione riconducibile ad un mercato di livello sovra comunale;
 - b) qualora il prezzo base degli stessi, determinato come indicato al precedente articolo 4, sia superiore ad euro 50.000,00.

3. Si può procedere alla alienazione dei beni immobili mediante trattativa privata previa gara ufficiosa nei seguenti casi:
- a) qualora il prezzo base dei beni immobili da alienare, determinato come indicato al precedente articolo 4, sia pari o inferiore ad euro 50.000,00 e il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso e per la sua potenziale utilizzazione riconducibile ad un mercato di livello comunale;
 - b) qualora anche il secondo esperimento di una procedura di vendita del bene mediante asta pubblica abbia dato esito negativo, ponendo a base di gara un prezzo pari a quello determinato ai sensi del precedente articolo 4 ovvero un prezzo ribassato fino ad un massimo del 20 per cento rispetto al prezzo inizialmente fissato.
4. Si può procedere alla alienazione dei beni immobili mediante trattativa privata diretta nei seguenti casi :
- a) qualora il prezzo base dei beni immobili da alienare, determinato come indicato al precedente articolo 4, sia pari o inferiore ad euro 2.000,00.
 - b) a prescindere dal valore dei beni immobili nei seguenti casi:
 - I) qualora la gara ufficiosa di cui al comma 3 del presente articolo abbia dato esito negativo;
 - II) qualora la cessione del bene immobile sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione Comunale ritenga necessario acquisire, purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
 - III) qualora la cessione del bene immobile sia disposta a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
 - IV) qualora la cessione del bene immobile sia disposta a favore di associazioni senza scopo di lucro, che assicurino un utilizzo dell'immobile rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - V) qualora la cessione dell'immobile sia disposta a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale;
 - VI) qualora la cessione del bene immobile sia disposta a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene immobile da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - VII) qualora la cessione riguardi aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - VIII) qualora la cessione sia effettuata nell'ambito di procedure urbanistiche che prevedano la variazione degli strumenti urbanistici mediante accordi di programma o accordi ai sensi articolo 18 legge regionale 20/2000 o

art. 61 L.R. 24/2017 e s.m. e similari ovvero nell'ambito di programmi integrati o programmi di riqualificazione urbana con compartecipazione di capitali pubblici e privati.

ARTICOLO 6

(PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA)

1. Il funzionario responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
2. Nei casi in cui il prezzo base dei beni immobili da alienare, determinato come indicato al precedente articolo 4, sia pari o superiore ad euro 500.000,00, l'avviso di vendita di cui al comma 1 del presente articolo deve essere pubblicato nel sito web comunale e, per estratto, in almeno due quotidiani nazionali, di cui uno economico, oltre che inviato a tutti i comuni della provincia per la pubblicazione sul relativo sito web.
3. Nei casi in cui il prezzo base dei beni immobili da alienare, determinato come indicato al precedente articolo 4, sia inferiore ad euro 500.000,00, l'avviso di vendita di cui al comma 1 del presente articolo deve essere pubblicato nel sito web comunale e, per estratto, in almeno 1 quotidiano nazionale, oltre che inviato a tutti i comuni della provincia per la pubblicazione sul relativo sito web.
4. Oltre a quanto indicato ai commi 2 e 3 possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare e ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, anche altre forme di pubblicità quali a titolo esemplificativo: edizioni dei bollettini immobiliari, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria, sindacati, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su quotidiani di interesse locale, su riviste specializzate ecc.
5. L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base. **E' facoltà del Responsabile del Procedimento prevedere che nel caso di un numero uguale o superiore a due offerte valide, una seconda fase mediante incanto, con prezzo a base d'asta l'offerta maggiore ricevuta.**
6. I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa ed a titolo di caparra. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse successivamente **alla stipula dell'atto di compravendita con il soggetto aggiudicatario.**
7. Il funzionario responsabile del procedimento dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della gara, anche in caso di una sola offerta valida. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione Comunale fino all'aggiudicazione definitiva della gara, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di 90 giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
8. **(omissis)**

9. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, potrà ripetersi la procedura tramite secondo incanto, stabilendo un prezzo a base d'asta pari a quello determinato ai sensi del precedente articolo 4 ovvero un prezzo ribassato fino ad un massimo del 20 per cento rispetto al prezzo inizialmente fissato.
10. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto a quanto indicato nell'avviso di vendita di cui al comma 1, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione e di procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; analogamente l'Amministrazione Comunale potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione Comunale tratterà la cauzione di cui al comma 4, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione Comunale dal concorrente stesso.

ARTICOLO 7

(PROCEDURA DI TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA)

1. Il funzionario responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni per la richiesta di invito alla gara ufficiosa.
2. L'avviso di vendita di cui al comma 1 del presente articolo deve essere pubblicato nel sito web comunale, **all'albo pretorio comunale e deve esserne data notizia nei profili dei social network del Comune di Marzabotto.**
3. A tutti coloro che ne hanno fatto richiesta in conformità all'avviso di vendita di cui al comma 1, il funzionario responsabile del procedimento è tenuto ad inviare lettera di invito alla gara ufficiosa nella quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
4. Alla gara ufficiosa si applicano i commi 5, 6, 7 e 10 del precedente articolo 6.

ARTICOLO 8

(PROCEDURA DI TRATTATIVA PRIVATA SENZA GARA UFFICIOSA)

1. Per trattativa privata senza gara ufficiosa o trattativa privata diretta si intende la procedura secondo cui il funzionario dell'Amministrazione Comunale negozia la vendita di un bene immobile direttamente con un unico interlocutore, ad un prezzo non minore a quello determinato ai sensi del precedente articolo 4.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità e può applicarsi esclusivamente nei casi descritti all'articolo 5, comma 4.
3. Qualora la trattativa privata sia esperita ai sensi del precedente articolo 5, comma 4, lett. b), punto I, la vendita può essere effettuata ad un prezzo minimo pari a quello fissato ai sensi del precedente articolo 4 ribassato del 20 per cento.

ARTICOLO 9

(STIPULAZIONE DEL CONTRATTO)

1. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dalle norme vigenti.
2. L'aggiudicatario, a prescindere dalla procedura di alienazione effettuata, **almeno sette giorni** prima della **data di** stipulazione del contratto deve versare il prezzo di vendita, pena la perdita del deposito. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. Tutte le spese contrattuali ed erariali inerenti e conseguenti alla stipula del contratto (spese notarili, imposte di registro, ipotecarie e catastali, **eventuali oneri di frazionamento e sdemanializzazione**, ecc.) sono a carico dell'acquirente.
4. La stipulazione del contratto deve avvenire entro **il termine indicato nel bando comunque entro e non oltre** 60 giorni dalla data di comunicazione della aggiudicazione definitiva. **Per motivazioni non imputabili all'aggiudicatario, il Responsabile del Procedimento ha facoltà di concedere una proroga a seguito di richiesta motivata presentata da parte dell'interessato.** Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 8 del precedente articolo 6.
5. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
6. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

ARTICOLO 10

(RINVIO)

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione di beni immobili ed il vigente regolamento comunale dei contratti.



COMUNE DI MARZABOTTO

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera

81

Del **29/12/2020**

OGGETTO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE - APPROVAZIONE MODIFICHE

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE
	Data 31/10/2020 <i>TEGLIA MARCO</i>
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere :
	Data



COMUNE DI MARZABOTTO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 81 del 29/12/2020

OGGETTO:

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE -
APPROVAZIONE MODIFICHE**

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
Dott.ssa CUPPI VALENTINA

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA MUSSO LUISA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Leg.vo 82/2005).