

# COMUNE DI MONTEFANO

Provincia di Macerata

COD.43029

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**DELIBERAZIONE NUMERO 52 DEL 28 -11-14**

<b>OGGETTO</b>	<b>MODIFICA REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.</b>
----------------	--

L'anno duemilaquattordici il giorno ventotto del mese di novembre, alle ore 21:45, nella sala delle adunanze si é riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, sessione Ordinaria in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti e assenti i consiglieri:

<b>CARNEVALI CARLO</b>	<b>P</b>	<b>MONTI GIUSEPPINA</b>	<b>P</b>
<b>BRACONI LUCA</b>	<b>P</b>	<b>BRACCACINI FRANCESCO</b>	<b>P</b>
<b>MEZZALANI LUCIANO</b>	<b>P</b>	<b>BENOCCI ANNA</b>	<b>P</b>
<b>PALMILI MARTINO</b>	<b>P</b>	<b>MONINA PAOLO</b>	<b>P</b>
<b>SILVESTRONI ALESSANDRA</b>	<b>P</b>	<b>BELLUCCINI FEDERICA</b>	<b>A</b>
<b>ZACCONI MICHELE</b>	<b>P</b>	<b>SPARAPANI MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>GAMBINI ALESSANDRO</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. [17] In carica n. [17] Assenti n.[ 1] Presenti n.[ 12]

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario

Dott. GIATTINI DR. ETTORE

Assume la presidenza il Dott. CARNEVALI CARLO

SINDACO

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori :

ZACCONI MICHELE

MONTI GIUSEPPINA

MONINA PAOLO

## IL SINDACO PRESIDENTE

RIFERISCE che il Comune di Montefano deve apportare modifiche al Regolamento per la alienazione di beni immobili approvato ai sensi dell'art. 12 - comma 2<sup>a</sup> della Legge 15.5.1997 n. 127 in quanto non più attuale ed idoneo per le esigenze di efficienza, efficacia ed economicità che devono ispirare le attività dell'Amministrazione;

PROCEDE pertanto alla esposizione delle modifiche a tale Regolamento nella Bozza predisposta dal competente Servizio e dal Segretario Comunale ed invita il Consiglio Comunale alla relativa discussione e votazione;

Il Consigliere Anna Benocci chiede di poter dare lettura di una mozione per la istituzione di una Commissione di vigilanza e di controllo e di porla a votazione.

Il Presidente autorizza la mozione, pur non rientrante all'ordine del giorno e la relativa votazione.

### MOZIONE MINORANZA

Il Consigliere Benocci :

Al presidente del Consiglio Comunale, al Sindaco

OGGETTO: Mozione per l'istituzione di una commissione di vigilanza e controllo relativa alla modifica del Regolamento Comunale proposta all'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 28 novembre 2014 relativa all'alienazione del patrimonio immobiliare.

I sottoscritti consiglieri comunali Belluccini, Benocci, Monina, Sparapani

### PREMESSO

CHE il secondo comma dell'art. 44 del TUEL prevede l'istituzione di commissioni di indagine sull'attività dell'Amministrazione

CHE in base a questo articolo molti comuni limitrofi hanno istituito commissioni denominate appunto di trasparenza, vigilanza e garanzia

CHE trattandosi di alienazione del patrimonio pubblico sia indispensabile una collaborazione con ala minoranza equa e trasparente nella lotta alla eventuale corruzione manipolazione degli atti, facendo trionfare quel principio di trasparenza e giustizia indispensabile nel rispetto di quanto previsto dal Codice Europeo

CHE il Procuratore generale della Corte di conti nella sua ultima relazione annuale ha lanciato l'allarme per la corruzione e nella pubblica amministrazione essendo ormai un fenomeno endemico da essere considerato spesso una normale prassi

CHE nello spirito di collaborazione tra maggioranza e minoranza sia auspicabile in materia tanto delicata per la partecipazione diretta di entrambi i gruppi per evitare un dissociamento sicuramente negativo

### INVITANO

il Consiglio Comunale ad approvare l'Istituzione di una Commissione di vigilanza e controllo relativa alla modifica proposta al punto 5 dell'ordine del giorno del prossimo Consiglio Comunale.

AL termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

A voti unanimi espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- Di approvare la costituzione della Commissione di Vigilanza e controllo in occasione delle eventuali alienazioni del patrimonio immobiliare, da istituire in una prossima seduta del Consiglio Comunale.

Successivamente,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la Relazione del Sindaco e gli interventi citati;

VISTO l'art.12 - 2<sup>a</sup> comma - della Legge 15.5.97 n.127 che consente ai Comuni di procedere alla alienazione di beni immobili anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n.783 ed al regolamento approvato con R.D. 454/909 e successive modificazioni purché vengano assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità da definire con apposito regolamento dell'Ente;

PRESO ATTO che con delibera di C.C. n. 33 del 3.8.2001 è stato approvato il Regolamento per la alienazione di beni immobili, composto di n. 14 articoli, con il quale si provvede a disciplinare le anzidette procedure di alienazione;

CONSIDERATO che il predetto regolamento ad oltre dieci anni dalla sua approvazione risulta non più attuale e rispondente alle attuali esigenze di celerità dei procedimenti amministrativi di alienazione dei beni comunali;

VISTA la proposta di modifica presentata dal competente Assessore al fine di snellire le modalità di alienazione dei beni immobili comunali;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del RESPONSABILE del SETTORE III<sup>a</sup> (URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO) per la regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1<sup>a</sup> del T.U.E.L./2000 ed inserito all'originale del presente atto come segue;

PARERE FAVOREVOLE

F.to Geom. Dionisi Luciano

VISTO il PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE del SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO sulla proposta della presente deliberazione, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1<sup>a</sup>, del T.U.E.L./2000 ed inserito all'originale del presente atto come segue:

PARERE FAVOREVOLE

F.to rag. Cingolani Paola

CON VOTAZIONE unanime resa per alzata di mano nei modi e forme di  
DELIBERA DI CONSIGLIO n. 52 del 28-11-2014 - pag. 3 - COMUNE DI MONTEFANO

legge dai Consiglieri n. 12 presenti e votanti come accertato dagli scrutatori e dal Segretario Comunale e proclamato dal Presidente;

### DELIBERA

- 1) DI APPROVARE, per i motivi indicati in premessa, le modifiche al Regolamento disciplinante le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare, ai sensi e per gli effetti dell'art.12 - 2^ comma - della Legge 15.5.97 n.127 contenute nel nuovo testo, che si allega sotto la lettera A).
- 2) DI RIAPPROVARE nella sua interezza, a seguito delle modifiche appo rtate, il Regolamento comunale per la alienazione di immobili di proprietà comunale, costituito di n. 14 articoli, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale. (ALLEGATO A).

Quindi con separata votazione resa ad unanimit à di voti da n. 12 consiglieri presenti e votanti, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL n. 267/2000.

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO A)                      NUOVO TESTO**

### **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (ART. 12 - 2^ COMMA LEGGE 127/97)**

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ART. 1 OGGETTO**

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17.6.1909 n.454.

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

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale E SUL PIANO ANNUALE DELLE ALIENAZIONI sulla base di una perizia di massima.

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

Il valore base di vendita dell'immobile é determinato, PRIMA DELL' APPROVAZIONE DEL bilancio preventivo E DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI, con apposita perizia estimativa redatta dal competente Servizio PATRIMONIO con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile ed inoltre, anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato (nazionale, regionale, locale, particolare).

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte le spese di pubblicità dell'alienazione e le eventuali spese tecniche sostenute o da sostenere per la redazione di frazionamenti o altri atti catastali ecc. La somma delle spese come sopra determinate costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'I.V.A., se dovuta.

Nel caso in cui siano già pervenute offerte da parte di privati, per loro libera iniziativa, il prezzo base di vendita non può essere, comunque, inferiore alla migliore offerta, aumentata degli importi di cui al comma precedente.

##### **ART. 4 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

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

##### **ART. 5 BENI VINCOLATI**

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, é subordinata all'espletamento della formalità necessarie per l'eliminazione del vincolo o ove consentito.

La vendita di beni soggetti alla disciplina di cui al D.L.gvo 29.10.1999, n. 490 è soggetta alle prescritte autorizzazioni dei competenti organi.

## CAPO II PROCEDURE DI VENDITA

### ART. 6 METODI DI ALIENAZIONE

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata, in connessione alle caratteristiche del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

### ART. 7 ASTA PUBBLICA

Il sistema dell'asta pubblica é quello normalmente utilizzato per la vendita dei beni immobili.

Le modalità di pubblicità della gara variano in relazione al potenziale interesse all'acquisto del bene offerto (dato dalla natura del bene stesso) dalla sua potenziale utilizzazione e dal prezzo di stima e vengono individuate come segue:

a) se l'interesse all'acquisto é riconducibile ad un mercato molto vasto, a livello nazionale o internazionale, e il prezzo di stima é superiore comunque a Euro 500.000,00, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate a carattere nazionale che ricevono gratuitamente le inserzioni, almeno un quotidiano a diffusione nazionale, il Bollettino Ufficiale della Regione, l'Albo Pretorio on line ed il sito web del Comune;

b) se l'interesse all'acquisto é riconducibile ad un mercato ristretto, di ambito provinciale o regionale, e il prezzo di stima é superiore comunque a Euro 100.000,00, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio on line, l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate che ricevono gratuitamente le inserzioni, almeno un quotidiano a diffusione regionale il Bollettino Ufficiale della Regione ed il sito web del Comune.

c) se l'interesse all'acquisto é ristretto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti del comune e dei comuni vicini e il prezzo di stima é compreso tra Euro 5.000,00 e d € 100.000,00 i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio Comunale on line , l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale e dei Comuni limitrofi, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate che ricevono gratuitamente le inserzioni, settimanali a diffusione locale.

d) se l'interesse all'acquisto é ristretto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti del comune e dei comuni vicini e il prezzo di stima é inferiore a € 5.000,00 i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio Comunale on line e sito web del Comune , l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale.

### ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA

Qualora l'asta pubblica, espletata nei modi di cui all'articolo precedente, sia andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento ad un prezzo base inferiore, previo provvedimento motivato potranno effettuarsi tentativi per la vendita del bene immobile a trattativa privata tra potenziali acquirenti, previa pubblicazione di apposito AVVISO per presentare la richiesta di partecipazione alla gara informale mediante trattativa privata.

Qualora anche la trattativa privata sia andata deserta si procede ad un nuovo esperimento mediante asta pubblica ad un prezzo comunque non inferiore del 10% di quello previsto nella precedente asta risultata infruttuosa.

Qualora anche il 2° esperimento sia andato deserto si procederà con la trattativa privata, con facoltà di abbassare il prezzo fino ad un ulteriore 10%, secondo le modalità di cui al comma 1°.

Successivamente al 2° esperimento ed alla eventuale trattativa privata con ribasso dell'ulteriore 10%, si potrà procedere a nuova trattativa privata con ribasso massimo di un nuovo 10%.

Le procedure indicate al 1° e 2° comma si possono ripetere fino a 2 separati esperimenti.  
DELIBERA DI CONSIGLIO n. 52 del 28-11-2014 - pag. 6 - COMUNE DI MONTEFANO

E' inoltre ammessa la trattativa privata anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendono non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso all'asta pubblica.

### CAPO III PROCEDIMENTO DI GARA

#### ART. 9 METODO

L'asta pubblica si tiene con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, determinato ai sensi del precedente articolo 3, indicato nell'avviso di gara o in casi eccezionali con il metodo della "candela vergine".

#### ART. 10 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni dalla data dell'avviso stesso.

Per le aste di cui al punto d) del precedente articolo 7 può essere stabilito un termine inferiore e comunque di almeno 15 giorni. Per la trattativa privata di cui all'art. 8 comma 1° e 3° può essere stabilito un termine inferiore e comunque di almeno 20 giorni.

Per partecipare alla gara dovranno essere prodotte, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la dichiarazione di avere preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato degli immobili e la loro attuale destinazione urbanistica nonché la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

#### ART. 11 MODALITA' DI SVOLGIMENTO

L'apertura delle offerte viene effettuata pubblicamente dalla apposita commissione composta secondo le vigenti norme regolamentari. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso di gara.

In caso di offerte di pari importo si procede ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali.

#### ART. 12 SVINCOLO CAUZIONE

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari e tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

#### ART. 13 STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto è stipulato nel termine di giorni 60 a decorrere dalla data di aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, questi, previa costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 del codice civile, perderà l'intera cauzione e, nel caso in cui l'amministrazione riterrà opportuno procedere ad una nuova asta, le

relative spese saranno addebitate all'aggiudicatario medesimo.

ART. 14  
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dopo 15 giorni dalla sua pubblicazione.

\*\*\*\*\*

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
(ART. 12 - 2^ COMMA LEGGE 127/97)

INDICE

- ART. 1: OGGETTO
- ART. 2: INDIVIDUAZIONE BENI DA ALIENARE
- ART. 3: DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA
- ART. 4: VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 5: BENI VINCOLATI
- ART. 6: METODI DI ALIENAZIONE
- ART. 7: ASTA PUBBLICA
- ART. 8: TRATTATIVA PRIVATA
- ART. 9: METODO
- ART. 10: PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
- ART. 11: MODALITA' DI SVOLGIMENTO
- ART. 12: SVINCOLO CAUZIONE
- ART. 13: STIPULA DEL CONTRATTO
- ART. 14: ENTRATA IN VIGORE





Letto approvato e sottoscritto

Il Segretario Comunale  
Dott. GIATTINI DR. ETTORE

Il Sindaco  
Dott. CARNEVALI CARLO

Prot. N.

Della suesposta deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi e diverrà esecutiva dopo il decimo giorno dalla stessa pubblicazione a norma dell'art. 134, 3<sup>a</sup> comma, del T.U. ORDINAMENTO EE.LL. approvato con D.L.gvo 18.8.2000 n. 267.

Montefano li, 18-12-14

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. GIATTINI DR. ETTORE

ESTREMI DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

[ ] decorso di 10 giorni dalla pubblicazione dal.....

Montefano li,

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. GIATTINI DR. ETTORE

La presente copia è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

Montefano li,

Il Segretario Comunale  
Dott. GIATTINI DR. ETTORE