

**COMUNE DI BERTONICO**  
(Provincia di Lodi)

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

## ART.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina, nell'ambito delle leggi vigenti, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale.

## ART.2 BENI IMMOBILIARI INDISPONIBILI E DISPONIBILI

1. Ai fini del presente regolamento, sono beni patrimoniali indisponibili:
  - a) tutti i beni immobili adibiti ad uffici e servizi pubblici nonché tutti i beni immobili destinati ad un pubblico servizio;
2. Ai fini del presente regolamento, sono beni patrimoniali disponibili:
  - a) i beni immobili non vincolati da regime demaniale e non ricompresi fra i beni indisponibili;
  - b) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt.828, 2° comma, e 824 c.c., che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione; qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico possono essere alienati con le modalità prescritte dal D. Lgs. N.42 del 22.01.2004;
  - c) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile che, con atto di dismissione, abbiano avuta riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
  - d) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica alienabili alle condizioni stabilite dalla L.560/93;
3. Con apposita deliberazione di Consiglio Comunale possono essere inclusi tra i beni disponibili, i beni indisponibili non più adibiti alla destinazione ed all'utilizzo di cui al precedente comma 1 lett. a);
4. Tutti i beni indisponibili non possono essere sottratti alla loro destinazione se non previa adozione d'apposita deliberazione consiliare di cui al precedente comma 3.
5. Possono essere oggetto di alienazione i beni di cui al comma 2 del presente articolo, nonché quelli indisponibili, sottratti alla loro destinazione, di cui al precedente comma 3.

## ART.3 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Nel contesto della relazione revisionale e programmatica di cui all'art. 170 del Decreto Legislativo 267/2000, allegata al bilancio annuale di previsione, o in apposita deliberazione consiliare, deve essere indicato per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. Nel programma di cui al comma 1 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione.

## ART.4 AVVIO DELLE PROCEDURE

1. Prima dell'avvio delle procedure di gara, occorre corredare il programma di cui al precedente art.3 di distinte perizie estimative, redatte, sulla base dei correnti valori di mercato, da parte del Responsabile del servizio patrimonio.
2. In caso di carenza di organico di personale tecnico, accertata e dichiarata dallo stesso Responsabile del servizio patrimonio, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate all'Agenzia del Territorio od, anche, a professionisti esterni con scelta motivata, effettuata nel rispetto delle norme di legge vigenti al tempo in materia di affidamento di incarichi professionali.
3. La perizia estimativa deve contenere:
  - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - b) la destinazione dell'immobile;
  - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
  - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.
4. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art.817 c.c.), e di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.  
A tal fine sono necessari i seguenti dati:
  - foglio catastale e particelle;
  - classificazione;
  - confini;
  - numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi di registrazione (atti di provenienza);
  - trascrizione (numero registrazione) e data;
  - ufficiale rogante;

Gli ultimi tre punti, naturalmente, non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente, indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienarsi vanno ricompresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

5. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile del servizio patrimonio con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita, l'elenco degli immobili, il relativo valore distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.
6. Ove possibile, il Responsabile del Servizio Patrimonio dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia o per singolo lotto, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.

7. Il Responsabile può incaricare, con provvedimento adeguatamente motivato, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamento o pratiche catastali.
8. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 nel netto dell'I.V.A.

#### ART.5 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita di beni immobili avviene mediante asta pubblica e, nell'ipotesi in cui al successivo art.8, mediante trattativa privata.

#### ART.6 ASTA PUBBLICA

1. Il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato all'asta pubblica di cui viene data adeguata pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse sull'acquisto del bene.
2. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
3. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga una somma uguale o superiore a €1.000.000,00=, gli avvisi devono, inoltre, essere pubblicati anche su Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno su un quotidiano locale.
4. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata o su carta semplice ma con apposizione di marca da bollo, e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito, che, comunque, non potrà essere inferiore a trenta giorni dalla data dell'avviso di gara.
5. Le offerte di cui al comma 6 devono pervenire all'ufficio protocollo del Comune nel rispetto delle modalità e dei termini fissati dal bando di gara.
6. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro trenta giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
7. Il contratto è stipulato entro quarantacinque giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'importo dovuto, da corrispondersi nei termini e con le modalità stabilite nel relativo bando.

#### ART.7 PROCEDURE PARTICOLARI

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare se il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi.

2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
3. Sono fatte salve le ipotesi di alienazione di beni immobili nel contesto delle procedure di appalto di opere pubbliche, ex L.109/94 e successive modifiche ed integrazioni.
4. In caso di vendita di alloggi o di aree a destinazione residenziale o produttiva, il Consiglio comunale, nel contesto del relativo programma di alienazione, individuerà i criteri di cessione e le eventuali agevolazioni riferite ad esigenze di carattere sociale.

#### ART.8 TRATTATIVA PRIVATA (MODIFICATO CON DEL. C.C. 5/2011 VED. PAG.2/Agg.)

1. La procedura di vendita può, di norma, essere esperita mediante trattativa privata, solo nell'ipotesi in cui sia andata deserta la gara di evidenza pubblica di cui al precedente art.6;

#### ART.9 PERMUTA

1. L'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta di proprio bene immobile disponibile con beni immobili appartenenti ai privati purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. La permuta, si perfeziona attraverso una trattativa diretta con la controparte condotta dal competente responsabile del servizio patrimonio sulla base di una stima dei beni oggetto del rapporto, e viene approvata con apposita delibera consiliare.
3. Nel contesto del provvedimento che autorizza la permuta, deve essere specificato l'uso e la destinazione dei beni che si acquisiscono con la permuta stessa.
4. L'Amministrazione comunale può cedere in permuta propri immobili con opzione di restituire al Comune parte degli stessi, ristrutturata o edificata, da destinarsi a servizi pubblici.

#### ART.10 SPESE

1. Tutte le spese tecniche e notarili relative a visure catastali, ipotecarie, stime, frazionamenti nonché i costi derivanti dalla stipula dell'atto di compravendita saranno a carico degli assegnatari dei beni alienati.

#### ART.11 ENTRATA IN VIGORE

2. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

# COMUNE DI BERTONICO

PROVINCIA DI LODI

IL PRESENTE REGOLAMENTO E' STATO APPROVATO CON  
DELIBERA C.C. N. 36 DEL 28-11-2007, PUBBLICATA  
ALL'ALBO PRETORIO PER N. 15 gg. CONSECUTIVI,  
DAL 01-12-2007 AL 15-12-2007.

BERTONICO, 20-12-2007



SEGRETARIO COMUNALE  
*Carlo Lopedo*

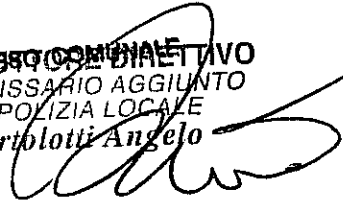
COMUNE DI BERTONICO  
PROVINCIA DI LODI 237/07

Pubblicato all'Albo pretorio  
dal 21-12-07 al 05-01-08

Ad di 08/01/08



L'ISTESSO COMUNALE  
COMMISSARIO AGGIUNTO  
DI POLIZIA LOCALE  
*Bertolotti Angelo*



- **delibera C.C. n. 5 del 30.03.2011** – modifica l'articolo 8 nel modo seguente:

Art. 8  
Trattativa Privata

La procedura di vendita può essere esperita mediante trattativa privata nelle seguenti ipotesi:

1. Sia andata deserta la gara di evidenza pubblica di cui al precedente art. 6;
2. quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 100.000,00.

La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento; a tal fine si procede alla pubblicazione delle modalità di partecipazione alla trattativa sul sito web ed all'albo pretorio del Comune.


Per quanto riguarda il termine di presentazione delle domande, la cauzione e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

E', inoltre, ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto (nei casi previsti dall'art. 41 comma 6 del R.D. 23 maggio 1924 n.827), nelle seguenti ipotesi;

- A) qualora la condizione giuridica e/o quelle di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
  - B) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici;
  - C) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - D) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati;
  - E) in caso di permuta di cui al successivo art.9
3. la determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

.....

Il presente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, è stato modificato con delibera C.C. n.5 del 30.03.2011, esecutiva pubblicata all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 11.04.2011 al 26.04.2011.

  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Alberto Nantista

