



## Comune di Riccione

Provincia di Rimini

### COPIA

Atto nr. **90**  
Data **27-10-2005**

Prot. Gen.

### VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: **REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE - APPROVAZIONE NUOVO TESTO.**

1° Convocazione Seduta Pubblica

L'anno 2005, il giorno 27 del mese di Ottobre alle ore 18:00 nella Sala Consiliare della Civica Residenza, previa formale convocazione del Sindaco e di tutti i Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della discussione dell'argomento, risultano presenti e assenti:

Sindaco	IMOLA DANIELE	<b>ASSENTE</b>			
1	GALLI FABIO		16	GOBBI SIMONE	<b>ASSENTE</b>
2	ANGELINI ENRICO		17	SAVORETTI GIUSEPPE	
3	PICCIONI STEFANO		18	BOSSOLI STELIO	
4	PELLICIONI MARIA IOLE		19	MASSARI GIUSEPPE	
5	TAMAGNINI ROBERTO		20	CIANCIOSI ANTONIO	
6	PRUCCOLI MAURIZIO		21	PECCI MARZIO	
7	BERNABEI BRUNO	<b>ASSENTE</b>	22	MULAZZANI FRANCA	
8	MICHELOTTI FRANCESCO	<b>ASSENTE</b>	23	FUZZI GIACOMINO	
9	BENEDETTI DANIELE		24	CIABOCHI VALTER	
10	TURA CINZIA		25	BORDONI LIVIA AGNESE	
11	MASINI FRANCESCO		26	FABBRI MARIA FLORA	<b>ASSENTE</b>
12	FORTI FILIPPO	<b>ASSENTE</b>	27	BEZZI GIOVANNI	
13	GUIDUCCI GUGLIELMO		28	TOSI RENATA	
14	PRIOLI ADRIANO		29	ACHILLI LUCIANO	<b>ASSENTE</b>
15	SALVATORI IVANA VILMA		30	AIRAUDO FILIPPO	

Presenti 24

Assenti 7

L'Assemblea è presieduta dal Presidente Consiglio Comunale **BOSSOLI DOTT. STELIO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. A) D.Lgs. 267/00) il Vice Segretario Comunale Avv. **CASTELLANI ENZO** (Atto Sindacale n. 177 del 4.10.2004).

Sono presenti gli Assessori: **BERARDI LUCIO, VILLA LORETTA, CEVOLI MORENA, GALASSO MARIO, STACCHINI DORIAN.**

Il Presidente del C.C. invita il Dott. Renzo Nicolini – Dirigente del Settore Patrimonio/Provveditorato – al tavolo della presidenza, per fornire eventuali chiarimenti ai Consiglieri Comunali.

INIZIO DISCUSSIONE PRESENTE PUNTO: ore 22,15.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di delibera del SETTORE PATRIMONIO/PROVVEDITORATO, predisposta in data 16-09-2005 dal Responsabile del Procedimento dott.ssa JELENKOVICH GLORIA (Assessore proponente: CEVOLI MORENA);

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 (allegato all'originale del presente atto):

a) Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 16.09.2005: favorevole;

Uditi gli interventi dell'Ass. Cevoli, del Cons. Tosi e del dott. Nicolini che, integralmente dattiloscritti dal nastro magnetico, si allegano all'originale del presente atto;

Dato atto che la pratica è stata esaminata dalla Commissione Consiliare di Controllo e Garanzia nelle sedute del 4.10.2005 e del 24.10.2005, come risulta dai Verbali che si allegano all'originale del presente atto, nel corso delle quali sono stati presentati i seguenti emendamenti:

### **EMENDAMENTO N. 1 PRESENTATO DAL CONS. AIRAUDO:**

**"INSERIRE ALL'ART. 5, COMMA E (OVVERO LE CLAUSOLE RIGUARDANTI LE CONDIZIONI DEL CONTRATTO)"**

*sul quale la Commissione ha espresso parere favorevole;*

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 :

- Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 21.10.2005: favorevole;

Preso atto del parere favorevole all'emendamento, espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 25.10.2005;

Disposta la votazione sulla proposta di emendamento n. 1 presentata dal Cons. Airaudò, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° 1 D.S: Guiducci.	Votanti n° 23
Favorevoli 23		
Contrari //		

**L'EMENDAMENTO N. 1 E' APPROVATO:**

**EMENDAMENTO N. 2 PRESENTATO DAI CONSIGLIERI FABBRI, MULAZZANI, AIRAUDO:**

*“ART. 11 - 2° COMMA*

*SOSTITUIRE LA FRASE “ ... PREVIA COSTITUZIONE DI APPOSITA FIDEJUSSIONE PER L'IMPORTO CORRISPONDENTE AD UN'ANNUALITA' E PER L'INTERA DURATA DELLA RATEIZZAZIONE”*

CON LA FRASE: “... PREVIA COSTITUZIONE DI APPOSITA FIDEJUSSIONE BANCARIA DI PRIMARIO ISTITUTO DI CREDITO, PER L'INTERO IMPORTO RATEIZZATO E PER L'INTERA DURATA DELLA RATEIZZAZIONE, AL NETTO DEI PAGAMENTI EFFETTUATI ALL'ATTO DELLA STIPULA”

*sul quale la Commissione ha espresso parere favorevole;*

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 :

- Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 21.10.2005: favorevole;

Preso atto del parere favorevole all'emendamento con esclusione dei PEEP, espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 25.10.2005;

Disposta la votazione sulla proposta di emendamento n. 2 presentata dai Cons. Fabbri, Mulazzani e Airaudò, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° //	Votanti n° 24
Favorevoli 24		
Contrari //		

**L'EMENDAMENTO N. 2 E' APPROVATO;**

**EMENDAMENTO N. 3 PRESENTATO DAI CONSIGLIERI FABBRI, MULAZZANI, AIRAUDO:**

*“ART. 11 - COMMA 4 – DOPO “FINO AD UN MASSIMO DI 5 ANNUALITA'”, SOLO NEL CASO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 2 LETT. A”*

*sul quale la Commissione ha espresso parere favorevole;*

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 :

- Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 21.10.2005: favorevole;

Preso atto del parere favorevole all'emendamento, espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 25.10.2005;

Disposta la votazione sulla proposta di emendamento n. 3 presentata dai Cons. Fabbri, Mulazzani e Airaudò, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° 1 A.N: Airaudo. <i>Il Cons. Airaudo (presente in aula al momento della votazione) si considera astenuto, in quanto dalla rilevazione elettronica della votazione stessa risulta che non abbia premuto alcun tasto (p. 2 delle istruzioni per l'uso della votazione elettronica, di cui alla Determina dirigenziale 1026/2002)</i>	Votanti n° 23
Favorevoli 23		
Contrari //		

**L'EMENDAMENTO N. 3 E' APPROVATO:**

**EMENDAMENTO N. 4 PRESENTATO DAI CONSIGLIERI FABBRI, MULAZZANI, AIRAUDO:**

“ART. 17 - COMMA 2 – LETT. C

CASSARE TUTTO IL PUNTO C, IN QUANTO NORMA ASSOLUTAMENTE INDETERMINATA.”

*sul quale la Commissione ha espresso parere contrario;*

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 :

- Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 21.10.2005: In ordine all'emendamento proposto si osserva: l'art. 17, comma 2°, lett. c) prevede la possibilità di vendere direttamente beni immobili qualora ricorrano “circostanze eccezionali, adeguatamente specificate e motivate, tali da far ritenere non opportuno o conveniente il ricorso alla procedura di gara”. Tale norma è stata definita dai consiglieri proponenti l'emendamento “assolutamente indeterminata”.

Il Regolamento di Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23.5.1924, n.827, all'art. 41 – punto 6) prevede la possibilità di procedere alla stipulazione di contratti a trattativa privata “in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le forme ..”, norma tra l'altro ancora vigente.

Poiché la norma regolamentare oggetto di emendamento ripropone quanto previsto dal succitato art. 41, si esprime PARERE CONTRARIO;

Preso atto del parere contrario all'emendamento, espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 25.10.2005;

Disposta la votazione sulla proposta di emendamento n. 4 presentata dai Cons. Fabbri, Mulazzani e Airaudo, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° //	Votanti n° 24
Favorevoli 8		
Contrari 16	D.S. – S.D.I. – LA MARGHERITA D.L – VERDI PER LA PACE – GRUPPO MISTO.	

**L'EMENDAMENTO N. 4 E' RESPINTO:**

**EMENDAMENTO N. 5 PRESENTATO DAL CONSIGLIERE TOSI:**

*“ART. 9 – COMMA 6: SI CHIEDE DI CASSARE IL COMMA IN OGGETTO IN QUANTO ANCHE LADDOVE L’ACQUISTO AVVENGA CON IL RICORSO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA NON PUO’ COMUNQUE ESSERE ELUSO IL VINCOLO DI INALIENABILITA’ GRAVANTE EVENTUALMENTE L’IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA IN QUANTO FRUTTO DI INTERESSE PUBBLICO”*

*sul quale la Commissione ha espresso parere favorevole;*

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica dell’emendamento, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 :

- Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 25.10.2005: L’ultimo comma dell’art. 9 del regolamento, nei confronti del quale, con l’emendamento della Lista Civica, è richiesta la soppressione, prevede che – nell’ipotesi l’immobile venga ceduto con il vincolo di inalienabilità – quest’ultimo non è operante tra i sottoscrittori del contratto di locazione finanziaria. La previsione normativa di cui sopra è giuridicamente e tecnicamente imposta dal contratto di “leasing”. Per queste ragioni il sottoscritto non può che esprimere PARERE CONTRARIO.

Preso atto del parere contrario all’emendamento, espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 25.10.2005;

Disposta la votazione sulla proposta di emendamento n. 5 presentata dal Cons. Tosi, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° 6 D.S: Pelliccioni; F.I: Pecci, Mulazzani, Ciabochi, Fuzzi, Bordoni. <i>Il Cons. Fuzzi (presente in aula al momento della votazione) si considera astenuto, in quanto dalla rilevazione elettronica della votazione stessa risulta che non abbia premuto alcun tasto (p. 2 delle istruzioni per l’uso della votazione elettronica, di cui alla Determina dirigenziale 1026/2002)</i>	Votanti n° 18
Favorevoli 4		
Contrari 14	D.S. esclusi Pelliccioni e Prioli – S.D.I. – LA MARGHERITA D.L – VERDI PER LA PACE – GRUPPO MISTO.	

**L’EMENDAMENTO N. 5 E’ RESPINTO;**

**EMENDAMENTO N. 6 PRESENTATO DAL CONSIGLIERE TOSI:**

*“ART. 19 – COMMA 1 – LETT.B): SI CHIEDE CHE VENGANO MEGLIO PRECISATE LE RAGIONI DI URGENZA E LE RAGIONI DI CONVENIENZA CHE PERMETTONO IL RICORSO AL NEGOZIO DELLA PERMUTA”*

*sul quale la Commissione ha espresso parere favorevole;*

Visto il seguente parere richiesto ed espresso in ordine alla regolarità tecnica dell’emendamento, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 :

- Dirigente Responsabile Servizio interessato, dott. NICOLINI RENZO, in data 25.10.2005: contrario per le motivazioni di seguito riportate:

L’art. 19, primo comma, lett. b) in cui si prevede la vendita di immobili attraverso il contratto di

permuta, qualora i beni da acquistare siano strumentali alla realizzazione dell'opera pubblica e ricorrano ragioni di urgenza o di convenienza tali da sconsigliare il ricorso alle procedure espropriative, non necessita di ulteriori precisazioni avendo già provveduto a tanto con una semplificazione che non lascia spazio a dubbi ("compatibilità con i termini imposti per il finanziamento dei lavori; congruità del corrispettivo rispetto ai valori di esproprio; maggiore funzionalità del modello negoziale in luogo del modello autoritativo al soddisfacimento dell'interesse pubblico.");

Preso atto del parere contrario all'emendamento, espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 25.10.2005;

Disposta la votazione sulla proposta di emendamento n. 6 presentata dal Cons. Tosi, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° //	Votanti n° 24
Favorevoli 8		
Contrari 16	D.S. – S.D.I. – LA MARGHERITA D.L – VERDI PER LA PACE – GRUPPO MISTO.	

**L'EMENDAMENTO N. 6 E' RESPINTO;**

Disposta la votazione sulla proposta di deliberazione emendata, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti n° 24	Astenuti n° 3 LISTA CIVICA: Bezzi, Tosi; A.N: Airaudo.	Votanti n° 21
Favorevoli 16		
Contrari 5	FORZA ITALIA.	

**D E L I B E R A**

1) di approvare l'allegata proposta di deliberazione, con i seguenti emendamenti:

**EMENDAMENTO N. 1 PRESENTATO DAL CONS. AIRAUDO:**

"INSERIRE ALL'ART. 5, COMMA E (OVVERO LE CLAUSOLE RIGUARDANTI LE CONDIZIONI DEL CONTRATTO)"

**EMENDAMENTO N. 2 PRESENTATO DAI CONSIGLIERI FABBRI, MULAZZANI, AIRAUDO:**

"ART. 11 - 2° COMMA

SOSTITUIRE LA FRASE " ... PREVIA COSTITUZIONE DI APPOSITA FIDEJUSSIONE PER L'IMPORTO CORRISPONDENTE AD UN'ANNUALITA' E PER L'INTERA DURATA DELLA RATEIZZAZIONE"

CON LA FRASE: "... PREVIA COSTITUZIONE DI APPOSITA FIDEJUSSIONE BANCARIA DI PRIMARIO ISTITUTO DI CREDITO, PER L'INTERO IMPORTO RATEIZZATO E PER L'INTERA DURATA DELLA RATEIZZAZIONE, AL NETTO DEI PAGAMENTI EFFETTUATI ALL'ATTO DELLA STIPULA"

**EMENDAMENTO N. 3 PRESENTATO DAI CONSIGLIERI FABBRI, MULAZZANI, AIRAUDO:**

*"ART. 11 - COMMA 4 – DOPO "FINO AD UN MASSIMO DI 5 ANNUALITA'", SOLO NEL CASO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 2 LETT. A";*

2) di dare atto che il testo del Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, aggiornato con gli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale, è depositato agli atti sotto la lettera "A".

\*\*\*\*\*

La seduta termina alle ore 22,43.

# PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

XXCC - 99 - 2005  
SETTORE PATRIMONIO/PROVVEDITORATO  
UFFICIO PATRIMONIO

Riccione, 16-09-2005

**OGGETTO: REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE - APPROVAZIONE NUOVO TESTO.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con proprie deliberazioni n. 172 del 20.11.1998 e n. 124 del 23.09.1999 veniva approvato – in applicazione dell'art. 12 comma 2 Legge n. 127/1997 – il Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale;

Considerato che l'esperienza sinora maturata in applicazione di detto Regolamento ha evidenziato l'opportunità di un'ampia revisione dello stesso, ai fini di una più puntuale disciplina dell'attività amministrativa connessa alla dismissione patrimoniale;

Rilevato che il complesso di modifiche ed integrazioni da apportare al vigente Regolamento attiene in particolare:

- alla definizione delle modalità tecnico-operative delle procedure concorsuali, con specifico riferimento a tempi, atti ed organi competenti;
- all'individuazione dei presupposti e delle condizioni negoziali legittimanti la trattativa diretta con i soggetti interessati;
- all'introduzione di alcuni strumenti tipici della contrattualistica privata, quali permuta e locazioni finanziarie (leasing);

Richiamati i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile degli Enti locali, di cui all'art. 12 comma 2 della citata Legge n. 127/1997;

Vista la proposta di "Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale", nel testo predisposto dall'Ufficio competente;

## DELIBERA

- 1) Di approvare il "Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale", composto da n. 24 articoli, come da testo depositato agli atti;
- 2) Di disporre, a far data dall'esecutività della presente deliberazione, la decadenza delle norme regolamentari approvate con gli atti consiliari n. 172/1998 e n. 124/1999;
- 3) Di prendere atto che responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Gloria Jelenkovich, funzionario del Settore Patrimonio/Provveditorato;
- 4) Di trasmettere copia del presente provvedimento, per quanto di rispettiva competenza, a tutti i Dirigenti.

\*\*\*\*\*



# ***Comune di Riccione***

## **REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

### INDICE

#### Sezione I – Disposizioni generali

- Art. 1** – Finalità e oggetto
- Art. 2** – Norme applicabili
- Art. 3** – Beni alienabili
- Art. 4** – Individuazione dei beni
- Art. 5** – Condizioni generali di vendita
- Art. 6** – Stima dei beni
- Art. 7** – Prelazione
- Art. 8** – Offerte per procura e per persona da nominare
- Art. 9** – Locazione finanziaria immobiliare
- Art. 10** – Stipulazione del contratto
- Art. 11** – Pagamento del prezzo

#### Sezione II – Procedure di alienazione

- Art. 12** – Asta pubblica
- Art. 13** – Svolgimento della gara
- Art. 14** – Procedura negoziata
- Art. 15** – Svolgimento della gara informale
- Art. 16** – Pubblicità
- Art. 17** – Trattativa diretta
- Art. 18** – Svolgimento della trattativa
- Art. 19** – Permuta
- Art. 20** – Valori di permuta

#### Sezione III – Disposizioni finali

- Art. 21** – Spese contrattuali
- Art. 22** – Entrata in vigore del Regolamento
- Art. 23** – Casi non previsti dal presente Regolamento
- Art. 24** – Rinvio dinamico

## **Sezione I – Disposizioni generali**

### **Art. 1 – Finalità e oggetto**

- 1.** Le norme del presente Regolamento disciplinano le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Riccione, in attuazione del disposto di cui all'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1977 n. 127, ai fini della valorizzazione degli stessi, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità.
- 2.** Sono escluse dalla disciplina del presente Regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, le cessioni effettuate a titolo di conferimento di capitale ex art. 2342 Cod. Civ., nonché le vendite soggette a normativa specifica.

### **Art. 2 – Norme applicabili**

- 1.** Il presente Regolamento disciplina le alienazioni immobiliari del Comune di Riccione in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 703 e al R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
- 2.** Il presente Regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto dello stesso.

### **Art. 3 – Beni alienabili**

- 1.** Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente;
  - b) i diritti reali costituiti sui beni di cui alla precedente lett. a).
- 2.** I beni demaniali e quelli patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente Regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
- 3.** Per i beni appartenenti al patrimonio culturale devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

### **Art. 4 – Individuazione dei beni**

- 1.** Il Consiglio Comunale individua i beni immobili e i diritti reali immobiliari da alienare, con particolare riguardo per quelli di seguito indicati:
  - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
  - b) beni che richiedano interventi manutentivi di particolare consistenza;
  - c) beni non ubicati nel territorio comunale di Riccione;
  - d) beni di proprietà non esclusiva, per i quali venga meno l'interesse dell'Ente al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

### **Art. 5 – Condizioni generali di vendita**

- 1.** La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione deve contenere:
  - a) la descrizione dei beni oggetto della vendita (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, dati catastali);
  - b) l'indicazione degli oneri gravanti sui beni medesimi;
  - c) il valore base di vendita degli stessi;
  - d) la scelta delle procedure di alienazione;

e) l'indicazione sulle condizioni di vendita (ovvero le clausole riguardanti le condizioni del contratto) in particolare se a corpo o a misura.

## Art. 6 – Stima dei beni

**1.** Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dal competente servizio comunale o da tecnici esterni incaricati dall'Amministrazione, 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.

**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) l'ubicazione, le colture, la qualità dell'immobile, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- c) la qualità, la natura, e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- d) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale utilizzatore, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato.

## Art. 7 – Prelazione

**1.** Il diritto di prelazione sui beni posti in vendita è esercitabile soltanto nelle procedure di gara, dal titolare di:  
a) contratto di locazione o di concessione (in esito a sopravvenuta sdemanializzazione o declassificazione nelle more del rapporto obbligatorio) sull'immobile da alienare;  
b) diritto di superficie o di usufrutto sull'immobile da alienare, qualora la durata contrattuale residua – alla data di adozione della delibera di vendita – non sia superiore ad anni dieci.

**2.** L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto – purchè in regola col pagamento dei corrispettivi almeno nei due anni precedenti alla data di adozione della delibera di vendita – sulla base della miglior offerta pervenuta in sede di gara, nel termine perentorio di 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione da parte del Dirigente competente.

**3.** Il diritto di prelazione non è esercitabile in ipotesi di gara deserta.

## Art. 8 – Offerte per procura e per persona da nominare

**1.** Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

**2.** Allorchè le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

**3.** L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare, non più tardi dei 15 giorni successivi al provvedimento dirigenziale di aggiudicazione (in ipotesi di gara ufficiale) ovvero di conclusione della procedura (in ipotesi di trattativa diretta o gara informale), la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà contestualmente, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, accettare la dichiarazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

**4.** In ogni caso l'offerente per persona da nominare rimarrà garante solidale della medesima fino alla sottoscrizione del titolo di acquisto.

## Art. 9 – Locazione finanziaria immobiliare

**1.** E' consentito il ricorso al contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing) da stipularsi con apposita società debitamente autorizzata all'esercizio di tale attività.

**2.** Gli interessati all'acquisto che intendono avvalersi della facoltà di cui al comma precedente dovranno:

- a) indicare contestualmente alla presentazione dell'offerta – sia in sede di gara ufficiale od informale, sia in sede di trattativa diretta – la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
- b) sottoporre all'Amministrazione Comunale per l'approvazione – non più tardi dei 15 giorni successivi alla ricezione di apposita comunicazione della medesima – lo schema contrattuale della stipulanda locazione finanziaria, contenente specifiche clausole di garanzia in ordine al rispetto, da parte della società di leasing e dell'utilizzatore del bene (per quanto di rispettiva competenza), di tutte le condizioni e obblighi stabiliti nel presente Regolamento o nel bando di gara.

**3.** Prima della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria e comunque in ipotesi di mancata approvazione dello stesso da parte dell'Ente, il vincolo contrattuale di cui al successivo art. 10 comma 3 resta in capo all'offerente.

**4.** Copia autentica del contratto di locazione finanziaria sottoscritto tra l'offerente e la società di leasing dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale per essere allegata al contratto di compravendita.

**5.** Alla stipula del suddetto contratto di compravendita la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, non essendo consentito in tale ipotesi il pagamento rateale e spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale, dedotte le spese contrattuali di cui al successivo art. 21.

**6.** L'acquisto mediante contratto di locazione finanziaria rende inoperanti fra i sottoscrittori dello stesso l'eventuale vincolo di inalienabilità gravante sull'immobile acquistato, fatto salvo ogni altro vincolo od obbligo.

## Art. 10 – Stipulazione del contratto

**1.** La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto, nelle forme previste dal Codice Civile ovvero dal Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali.

**2.** Il contratto deve essere stipulato di regola entro 90 giorni dalla data di adozione della relativa determinazione da parte del Dirigente competente.

**3.** Il vincolo contrattuale derivante dalla partecipazione alle procedure di cui alla Sez. II si instaura:

- a) per quanto riguarda l'Amministrazione alienante, con l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione, in ipotesi di gara ufficiale, ovvero del provvedimento di conclusione della procedura, in ipotesi di trattativa diretta o gara informale;
- b) per quanto riguarda il terzo acquirente, con la sottoscrizione del verbale ad opera dell'apposita Commissione, in ipotesi di gara ufficiale, ovvero con l'accettazione dell'offerta da parte dell'Amministrazione, in ipotesi di trattativa diretta o gara informale.

## Art. 11 – Pagamento del prezzo

**1.** Prima della stipulazione del contratto l'acquirente deve versare il prezzo di aggiudicazione o comunque il prezzo pattuito tra le parti, ovvero la relativa rata qualora abbia optato per il pagamento rateale.

**2.** La rateizzazione del pagamento è ammessa per un massimo di 3 annualità, previa costituzione di apposita fidejussione bancaria di primario istituto di credito, per l'intero importo rateizzato e per l'intera durata della rateizzazione, al netto dei pagamenti effettuati all'atto della stipula.

In ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata, il Comune procede all'incameramento della fidejussione – senza che il fideiussore possa avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ. – con contestuale obbligo per il debitore di provvedere alla ricostituzione della medesima entro il termine massimo di 60 giorni, pena la risoluzione automatica del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ.

**3.** L'opzione per il pagamento rateale comporta la maggiorazione del prezzo di una somma pari al tasso di rivalutazione monetaria, calcolata sull'importo nominale delle singole rate secondo gli indici di variazione dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT, oltre al tasso di interesse legale in vigore alle relative scadenze.

**4.** In sede di trattativa diretta la rateizzazione del pagamento è ammessa – fatta salva ogni altra condizione prevista nei commi precedenti – fino a un massimo di 5 annualità, limitatamente al caso di cui all'art. 17 comma 2 lett. a).

5. Il deposito cauzionale effettuato a garanzia dell'offerta, se costituito in numerario, viene computato in acconto sul prezzo.

## **Sezione II – Procedure di alienazione**

### **Art. 12 – Asta pubblica**

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento si effettua di norma mediante asta pubblica, da esperirsi sulla base di apposito bando approvato dal Dirigente competente, nel quale devono essere contenute le seguenti indicazioni:

- descrizione del bene;
- destinazione urbanistica dello stesso;
- modalità di presentazione delle offerte;
- ammontare del deposito cauzionale;
- prezzo a base d'asta;
- percentuale di aumento per la validità delle offerte;
- condizioni generali di vendita;
- termini e forme di pagamento.

2. L'asta si tiene col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel bando.

3. L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che abbia offerto la miglior percentuale di aumento, purchè non inferiore a quella minima stabilita nel bando (pari di regola all'1%, salvo diversa valutazione del Dirigente competente).

4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta.

### **Art. 13 – Svolgimento della gara**

1. Le offerte, racchiuse in piego sigillato o controfirmato sui lembi di chiusura, devono pervenire all'Amministrazione procedente con le modalità e nei termini perentori stabiliti nel bando di gara.

Per le offerte non pervenute o pervenute in ritardo non sono ammessi reclami.

2. Nel giorno fissato per l'esperimento della gara la Commissione all'uopo costituita provvede in seduta pubblica:

- ad escludere le offerte che indicano una percentuale di aumento inferiore a quella minima ovvero non contengono le garanzie e la documentazione richiesta a pena di esclusione;
- a valutare le offerte ammesse e formulare una graduatoria di merito delle stesse.

3. Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve essere trasmesso al Dirigente competente per l'adozione, entro 30 giorni, del provvedimento di aggiudicazione.

Il termine suindicato rimane sospeso per il tempo necessario all'eventuale esercizio del diritto di prelazione (art. 7 del presente Regolamento) ovvero all'espletamento delle procedure previste per la locazione finanziaria (art. 9 del presente Regolamento).

### **Art. 14 – Procedura negoziata**

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante procedura negoziata, previo esperimento di gara informale, nei seguenti casi:

- a) quando l'asta pubblica indetta per la vendita dell'immobile sia andata deserta;

b) quando l'immobile posto in vendita non ecceda il valore di € 200.000,00 e l'interesse all'acquisto del medesimo, per ragioni o circostanze particolari (ubicazione, consistenza, condizioni giuridiche o fattuali), non sia riconducibile ad un vasto mercato;

c) quando l'immobile posto in vendita sia destinato, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, ad usi particolari e specifici, tali che siano chiaramente individuabili gli eventuali concorrenti.

**2.** Verificandosi l'ipotesi di cui al precedente comma lett. a), il prezzo posto a base d'asta viene ridotto del 5%.

### Art. 15 – Svolgimento della gara informale

**1.** La gara informale, esperita sulla base di apposito avviso approvato dal Dirigente competente, si tiene col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base dell'immobile.

**2.** Le offerte pervenute vengono valutate, nel giorno fissato per l'esperimento di gara, dalla Commissione all'uopo costituita, la quale procede in seduta pubblica.

**3.** Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve essere trasmesso al Dirigente competente per l'esercizio da parte del medesimo della facoltà di procedere all'aggiudicazione ovvero di aprire una fase negoziale con il primo classificato al fine di conseguire un risultato più conveniente.

**4.** Se non diversamente previsto nell'avviso di gara, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai precedenti artt. 12 e 13.

### Art. 16 – Pubblicità

**1.** Sia nel caso di alienazione mediante asta pubblica che nel caso di alienazione previo esperimento di gara informale, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

**2.** In relazione alle procedure di vendita adottate, si individuano le seguenti forme di pubblicità:

a) asta pubblica

- pubblicazione del bando, per almeno 30 giorni, all'albo pretorio del Comune di Riccione, della Provincia di Rimini e dei Comuni di quest'ultima;

- affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Riccione e, se diverso, in quello di ubicazione dell'immobile;

- comunicazione sul sito Internet del Comune di Riccione;

- inserzione per estratto, almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'esperimento di gara, su uno o più quotidiani a diffusione locale – qualora l'importo a base d'asta sia pari o inferiore ad € 300.000,00 – ovvero sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su uno o più quotidiani a diffusione nazionale – qualora l'importo a base d'asta sia superiore ad € 300.000,00;

b) procedura negoziata

- pubblicazione dell'avviso di gara, per almeno 30 giorni, all'albo pretorio del Comune di Riccione, della Provincia di Rimini e dei Comuni di quest'ultima;

- affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Riccione e, se diverso, in quello di ubicazione dell'immobile;

- comunicazione sul sito Internet del Comune di Riccione;

- inserzione per estratto, almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'esperimento di gara, su uno o più quotidiani a diffusione locale.

**3.** I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

### Art. 17 – Trattativa diretta

**1.** La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante trattativa diretta:

a) nei confronti di enti pubblici o società di gestione dei servizi pubblici partecipate dal Comune di Riccione in misura non inferiore al 75% del capitale sociale, se ha ad oggetto immobili funzionali all'esercizio dei rispettivi compiti ed attività;

- b) nei confronti di quanti possiedono edifici o terreni confinanti con la proprietà pubblica, se ha ad oggetto frustoli di terreno che non si prestino da soli ad utilizzazione edilizia (quali relitti stradali, aree residue dall'esecuzione di un piano particolareggiato o dalla realizzazione di un'opera pubblica);
- c) nei confronti dei superficiari o degli usufruttuari, titolari – alla data di adozione della delibera di vendita – di un diritto in godimento da almeno anni cinque e di un diritto residuo superiore ad anni dieci, se ha ad oggetto la nuda proprietà dell'immobile gravato dai suddetti diritti reali.

**2.** La trattativa diretta è altresì ammessa:

- a) qualora la gara informale indetta per la vendita del bene sia andata deserta;
- b) qualora, per ragioni attinenti alla tutela dell'interesse pubblico specifico sotteso alla peculiare natura o destinazione del bene, la vendita possa essere effettuata solo nei confronti di un soggetto determinato;
- c) qualora ricorrano circostanze eccezionali, adeguatamente specificate e motivate, tali da far ritenere non opportuno o conveniente il ricorso alle procedure di gara.

## **Art. 18 – Svolgimento della trattativa**

- 1.** La trattativa diretta, che si apre con un provvedimento del Dirigente competente, deve essere conclusa entro 3 mesi dall'avvio.
- 2.** Oggetto della trattativa possono essere solo le condizioni economiche di vendita (prezzo e modalità di pagamento), non le condizioni giuridiche del bene.
- 3.** L'esito della trattativa deve essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, qualora il prezzo offerto dalla controparte sia inferiore a quello posto a base della stessa.
- 4.** Nelle ipotesi di cui al precedente art. 17 comma 2, il Dirigente avvia la trattativa, che si apre col primo che ne faccia richiesta. Qualora nel corso della stessa si inserisca un'ulteriore richiesta, questa deve avere le caratteristiche di offerta irrevocabile. Di tale evenienza va data immediata notizia al primo richiedente, il quale, nel termine perentorio di 5 giorni, può optare o per la presentazione di analoga offerta irrevocabile o per l'abbandono della trattativa.
- 5.** Nell'ipotesi di cui al precedente art. 17 comma 2 lett. a), il Dirigente avvia la trattativa alle medesime condizioni contenute nell'avviso di gara, nel termine massimo di 30 giorni dalla ricezione del relativo verbale; termine trascorso il quale spetta al Consiglio Comunale valutare l'eventuale modifica delle condizioni di gara.

## **Art. 19 – Permuta**

- 1.** La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante contratto di permuta:
  - a) quando i beni da alienare, per la loro modesta estensione e la loro collocazione logistica, non rivestano carattere di pubblico interesse e non risultino appetibili che da un soggetto determinato (es. frustoli di terreno confinanti);
  - b) quando i beni da acquisire siano strumentali alla realizzazione di un'opera pubblica e ricorrano ragioni di urgenza o di convenienza tali da sconsigliare il ricorso alle procedure espropriative (es.: compatibilità con i termini imposti per il finanziamento dei lavori; congruità del corrispettivo rispetto ai valori di esproprio; maggiore funzionalità del modello negoziale, in luogo del modello autoritativo, al soddisfacimento dell'interesse pubblico);
  - c) quando i beni da alienare non siano più idonei, per condizioni giuridiche o fattuali, agli usi istituzionali e si renda necessario acquisirne altri da destinare esclusivamente a tali usi.
- 2.** La permuta è altresì ammessa quando l'acquisizione di un determinato bene, benché funzionale alle scelte politiche in materia di programmazione dell'assetto territoriale, non sia riconducibile sotto gli schemi delle procedure espropriative, in quanto non ancora traducibile in una progettazione certa e definitiva.

## **Art. 20 – Valori di permuta**

- 1.** Fatta salva la necessità di apposita perizia estimativa per la determinazione dei valori di permuta, l'eventuale conguaglio in denaro, necessario a pareggiare la differenza di valore tra gli immobili reciprocamente trasferiti,

non può essere prevalente al valore del bene cui si accompagna, ma può rappresentare solo un elemento secondario e accessorio a quest'ultimo.

### **Sezione III – Disposizioni finali**

#### **Art. 21 – Spese contrattuali**

- 1.** Le spese contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'acquirente.
- 2.** Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle derivanti dalla pubblicità dei bandi o degli avvisi di gara.

#### **Art. 22 – Entrata in vigore del Regolamento**

- 1.** Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione, con apposita deliberazione, del Consiglio Comunale.
- 2.** Dalla data di esecutività della suddetta deliberazione le norme in esso contenute sostituiranno integralmente quelle di cui all'atto consiliare n. 172 del 20.11.1998, così come integrate con successivo atto consiliare n. 124 del 23.09.1999.
- 3.** Copia del Regolamento sarà tenuta a disposizione del pubblico, perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art. 23 – Casi non previsti dal presente Regolamento**

- 1.** Per quanto non previsto nel presente Regolamento troveranno applicazione:
  - a) le leggi nazionali e regionali;
  - b) lo Statuto comunale;
  - c) il Regolamento dei contratti;
  - d) il Regolamento di contabilità.

#### **Art. 24 – Rinvio dinamico**

- 1.** Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti, statali e regionali.
- 2.** In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

\* \* \* \* \*



# Comune di Riccione

Provincia di Rimini

## PARERI

(art. 49 COMMA 1 – D.Lgs 18.8.2000, n. 267)

### **Oggetto: REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE - APPROVAZIONE NUOVO TESTO.**

Sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale in oggetto, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, si esprimono i seguenti pareri:

#### REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

CONTRARIO

Riccione, 16.09.2005

Il Dirigente  
SETTORE PATRIMONIO/PROVVEDITORATO  
F.TO NICOLINI RENZO

#### REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON

Riccione, \_\_\_\_\_

Il Dirigente di Ragioneria  
\_\_\_\_\_

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
BOSSOLI DOTT. STELIO

IL VERBALIZZANTE  
AVV. CASTELLANI ENZO

---

---

Copia della presente deliberazione nr. 90 del 27-10-2005 composta da n.        fogli è in affissione all'Albo Pretorio dal **08.11.2005** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, unitamente ai suoi allegati. Pubblicata al n.                                del Registro delle Pubblicazioni.

Riccione, li **08.11.2005**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
AFFARI GENERALI E UFF.LEGALE  
Avv. Enzo Castellani

---

---

La presente deliberazione, ai sensi del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, E' DIVENUTA ESECUTIVA per:

- (A) - Dichiarazione di immediata esecutività (art. 134 – comma 4 – D.Lgs. 267/2000).  
(B) - Intervenuta approvazione da parte del CO.RE.CO. (provvedimento Prot. N. ....  
del .....) ai sensi art. 134 – comma 1 – D.Lgs. 267/2000.  
(C) - Decorrenza termini di cui all'art. 127 – commi 1 e 2 – D.Lgs. 267/2000 (15 gg.).  
**(D) - Decorrenza dei termini dal giorno di pubblicazione (10 gg.) ex art. 134 – comma 3 – D.Lgs. 267/2000.**

Riccione, li

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
AFFARI GENERALI E UFF.LEGALE  
Avv. Enzo Castellani

---

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Riccione, li

IL DIRIGENTE