



**Città di  
Paderno Dugnano**

[www.comune.paderno-dugnano.mi.it](http://www.comune.paderno-dugnano.mi.it)

Documento Sistema di Gestione Qualità  
ISO 9001:2008 – norma 7.3.3

**Certificato CSQ N. 9159.CMPD**

T	P51	MD01	Rev. 3
---	-----	------	--------

Processo trasversale a tutti i settori

# **Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale**

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 72 del 18/12/2014

In vigore dal 01/01/2015

Firmato

Il Presidente

Umberto Torraca

Firmato

Il Segretario Generale

Franceschina Bonanata

<b>INDICE DEL REGOLAMENTO</b>
-------------------------------

**Art. 1 – Finalità e ambito di applicazione**

**Art. 2 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare**

**Art. 3 – Programmazione**

**Art. 4 – Valutazione dei beni da alienare**

**Art. 5 – Beni vincolati o soggetti a diritto di prelazione**

**Art. 6 – Procedure di vendita**

**Art. 7 – Esperimenti di gara in riduzione**

**Art. 8 – Asta pubblica e trattativa privata diretta**

**Art. 9 – Permute**

**Art. 10 – Pagamento del prezzo**

**Art. 11 – Forme di pubblicità**

**Art. 12 – Entrata in vigore**

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE****Art. 1 Finalità e ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare disponibile del Comune assicurando criteri di trasparenza, imparzialità e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Fanno parte del patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente tutti quei beni per i quali deve escludersi l'attuale ed effettiva destinazione a servizio pubblico e precisamente si considerano tali:

a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi dell'art 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione;

b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile che, previa istruttoria da parte dell'ufficio competente, siano stati inseriti in un provvedimento di dismissione o siano stati inseriti nel piano delle alienazioni;

c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile.

3. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli alloggi ed i beni appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica in quanto sottoposti alle condizioni e modalità di vendita disciplinate dalla normativa regionale specifica.

4. E' altresì esclusa la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della L. 167/1962, già concesse in diritto di superficie.

**Art. 2 Criteri per l'individuazione dei beni da alienare**

1. I beni da alienare sono individuati tra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali e sulla base dei seguenti criteri:

- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) beni richiedenti interventi manutentivi onerosi;
- c) beni non ubicati nel territorio comunale;
- d) beni facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Paderno Dugnano per i quali non permane l'interesse al mantenimento in proprietà
- e) aree o immobili per i quali l'Amministrazione non abbia interesse al mantenimento in proprietà o abbia interesse a dismettere.

**Art. 3 Programmazione**

1. Il Consiglio Comunale approva, contestualmente e coerentemente con la

deliberazione di approvazione del Bilancio preventivo, il Piano delle Alienazioni nel quale sono indicati: i beni che si intendono alienare, i riferimenti catastali, il valore di massima del bene.

2. Il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non ricompreso nel Piano delle Alienazioni, con contestuale aggiornamento dello stesso.

3. Le procedure di vendita dei beni individuati dal Consiglio Comunale, sono definite con provvedimento dirigenziale nel rispetto delle norme e delle disposizioni previste dal presente Regolamento.

#### **Art. 4 Valutazione dei beni da alienare**

1. Il valore base di vendita è determinato con apposita perizia estimativa, elaborata da un tecnico comunale o da professionista appositamente incaricato, redatta 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. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA e delle altre imposte se dovute, sul quale sono poi effettuate le offerte.

3. A tale prezzo sono aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento,

aggiornamento catastale, costo della perizia se affidato a tecnico esterno, ...).

#### **Art. 5 Beni vincolati o soggetti a diritto di prelazione**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a qualsiasi titolo concesso, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

2. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e comunque portata a conoscenza di possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

#### **Art. 6 Procedure di vendita**

1. Alla vendita degli immobili si procede, in connessione al grado di appetibilità del bene e secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge ed in particolare mediante:

- asta pubblica
- trattativa privata

2. La gara viene indetta con determinazione del direttore competente.

3. Con il provvedimento di indizione sono indicati gli elementi identificativi e descrittivi dei beni oggetto di vendita; viene approvato lo schema di avviso d'asta con le indicazioni essenziali per la presentazione delle offerte; vengono definite le forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto.

4. Le proposte vengono valutate da apposita Commissione di gara presieduta dal direttore competente.

5. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale, anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.

6. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del successivo atto notarile, a seguito di aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio, del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.

#### **Art. 7 Esperimenti di gara in riduzione**

1. Qualora il primo esperimento di gara risulti infruttuoso, si potrà procedere, con apposita determinazione dirigenziale, ad ulteriori esperimenti di gara, con successive riduzioni, fino ad un massimo del 20% rispetto al valore di stima iniziale.

#### **Art. 8 Asta pubblica e trattativa privata diretta**

1. L'asta pubblica rappresenta la modalità ordinaria per la vendita di beni pubblici.

2. E' ammessa tuttavia la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali e speciali purché motivate nel provvedimento dirigenziale, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il

ricorso all'asta pubblica. A titolo esemplificativo, non esaustivo:

- a) l'alienazione concernente fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore di mercato siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
- b) l'alienazione riguardante porzioni di immobili di scarso valore commerciale nel caso in cui risultino indispensabili a terzi richiedenti per la realizzazione di opere condominiali o similari;
- c) l'alienazione a favore dell'inquilino avente diritto di prelazione;
- d) l'alienazione a favore di enti pubblici in presenza di motivate ragioni;
- e) nel caso in cui il procedimento previsto dall' art. 8 c.1 sia andato deserto per almeno due volte consecutive, purché vengano mantenute le stesse condizioni e il prezzo a base d'asta;

#### **Art. 9 Permute**

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati o altri soggetti pubblici purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto secondo la procedura indicata dall'art.4. Nel provvedimento che autorizza la

permuta viene determinato, da parte dell'Amministrazione, l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta stessa.

#### **Art. 10 Pagamento del prezzo**

1. Il pagamento è effettuato di norma contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita ed in unica soluzione.

2. Il bando può prevedere forme di pagamento dilazionato e/o, qualora ne ricorrano le motivazioni o ragioni di opportunità, prestazioni in luogo dell'adempimento per l'intero valore del bene o parte di esso.

#### **Art. 11 Forme di pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare in base al valore e alla tipologia di bene.

2. La pubblicazione è effettuata:

- all'albo pretorio on line dell'ente
- sul sito dell'ente

#### **Art. 12 Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dal 01/01/2015