



# COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 30/07/2025

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER ALIENAZIONI E ACQUISTI DEL PATRIMONIO"**

L'anno duemilaventicinque, il giorno trenta del mese di luglio alle ore 18:30, Sala Consiglio Sede Municipale di Sant'Agostino, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>LODI Roberto</b>	<b>P</b>	<b>CASTELLANI Pierluigi</b>	<b>P</b>
<b>MARVELLI Filippo</b>	<b>P</b>	<b>BATTAGLIA Maura</b>	<b>P</b>
<b>ZAVATTI Elisabetta</b>	<b>P</b>	<b>BONALDO Giovanni</b>	<b>P</b>
<b>MASTRANDREA Maria</b>	<b>P</b>	<b>MARGUTTI Francesco</b>	<b>P</b>
<b>TRAZZI Giulia</b>	<b>P</b>	<b>FERRIOLI Vittorio</b>	<b>A</b>
<b>MAZZA Gabriele</b>	<b>P</b>	<b>RIMONDI Marisa</b>	<b>A</b>
<b>FABBRI Sauro</b>	<b>P</b>	<b>MAZZANTI Massimiliano</b>	<b>P</b>
<b>LODI Alice</b>	<b>P</b>	<b>PAVESI Piero</b>	<b>A</b>
<b>PAGANINI Elena</b>	<b>P</b>		

ne risultano presenti n. 14 e assenti n. 3.

Assessori esterni: .

Assume la presidenza LODI ROBERTO in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE CIRILLO GIOVANNI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

MAZZA GABRIELE

BATTAGLIA MAURA

MARGUTTI FRANCESCO

Immediatamente eseguibile	S
---------------------------	---

ROBERTO LODI

Sindaco

(voce fuori microfono) Detto questo, doveroso chiarimento per regolarità, io passerei la parola al Segretario, perché è una delibera assolutamente tecnica, in cui lui ha dato un grosso contributo alla redazione, all'Ufficio Lavori Pubblici.

GIOVANNI CIRILLO

Segretario Comunale

Allora, partiamo dal presupposto che l'Ufficio Lavori Pubblici, ci sono diversi beni del patrimonio comunale, in particolare del patrimonio immobiliare, perché quelli del patrimonio mobiliare logicamente sono di più facile cessione, rispetto ai quali l'Ufficio Lavori Pubblici ritiene di dover procedere ad un'alienazione. In questo Regolamento si parla anche di acquisto, però il corpus della questione è l'alienazione dei beni patrimoniali. L'oggetto appunto, l'articolo 1 del Regolamento si riferisce a quello che il Regolamento intende disciplinare. Il Regolamento intende disciplinare le modalità per l'alienazione del patrimonio comunale, anche in deroga alle disposizioni contenute nella Legge 783/1908; il Regolamento disciplina anche gli acquisti degli immobili comunali. Poi vabbè, ci sono le definizioni. La procedura che viene definita all'interno del Regolamento, per quanto riguarda la vendita dei beni è sostanzialmente una procedura che prevede l'individuazione dei beni da vendere all'interno del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, che deve essere approvato in coincidenza con il DUP e che comunque può essere variato anche nel corso dell'anno. Una volta che i beni vengono individuati perché possano essere venduti, spetta al tecnico del Comune, anche avvalendosi di professionisti esterni, delineare diciamo qual'è il valore a base d'asta per il quale può essere venduto il bene. Poi si parte con l'asta pubblica, la procedura è la vecchia procedura della legge di contabilità di Stato, quindi parliamo di una legge degli anni 20, che però è tuttora vigente. Logicamente non si fa con sistemi digitali, perché non si applicano i sistemi digitali per i contratti attivi, però si garantisce la libera concorrenza e logicamente in prima battuta si cerca di garantire la massima concorrenza. La responsabile dei Lavori Pubblici ha individuato anche diverse forme di pubblicità a scalare, seconda del valore periziato del bene; mi riferisco all'articolo 10 del Regolamento, per i beni immobili aventi valore fino a 30 mila euro la pubblicazione del bando viene effettuato solo all'Albo Pretorio, oltre che nella sezione amministrazione trasparente. Per i beni immobili aventi valore periziato superiore a 30 mila euro, la pubblicazione viene effettuata anche per estratto su un quotidiano locale. Per i beni immobili di valore superiore a 500 mila euro, ma qua dubito che ce ne siano, viene effettuata anche sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sulla base delle caratteristiche del bene immobile da alienare, il Servizio Patrimonio curerà l'informazione al pubblico, attraverso l'invio di un estratto del bando d'asta. Sono previste anche delle condizioni, in presenza delle quali si potrà procedere alla vendita diretta; logicamente alla vendita diretta si potrà procedere, soprattutto quando in una prima fase non è possibile diciamo, nessuno abbia presentato un'offerta. Logicamente viene prevista e viene delineata una procedura, un procedimento più semplificato, per quanto riguarda l'alienazione dei beni mobili e dei beni immobili registrati. Per quanto riguarda le spese relative alla compravendita, sono tutte a carico di colui che acquisisce il bene. Poi vabbè, si parla anche dell'acquisto, però per l'acquisto, all'acquisto viene definito ben poco da parte di questo

Regolamento, anche perché gli acquisti, oltre che essere diciamo pubblici, perché devono essere fatti con delibera del Consiglio Comunale. In ogni caso qua, comunque si cerca di garantire trasparenza, perché praticamente al fine di consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, qualora il Comune riscontri le esigenze di acquisirle il Responsabile dell'Area, sulla base delle indicazioni espresse con delibera di Giunta comunale, pubblica sull'Albo Pretorio nella sezione amministrazione trasparente un avviso pubblico. Logicamente qua si possono presentare persone che abbiano quelle esigenze, però voi vi rendete ben conto che spesso e volentieri, per quanto riguarda l'acquisto, capita che il bene da acquistare è quel bene specifico e non sono altri beni. Poi è previsto, vabbè, incompatibilità, per quanto riguarda il Sindaco, gli Assessori, il Segretario, il Responsabile, quanto alla partecipazione alla gara, alla Commissione di gara, però vabbè sono incompatibilità che sono previste anche in generale per altri aspetti. Giusto per chiarire, io so che la Responsabile dei Lavori Pubblici ha già consegnato, quantomeno al Consigliere Margutti e comunque può consegnarlo a qualsiasi Consigliere, l'elenco dei beni immobili che si intendono vendere. A questi se ne è aggiunto solo uno, negli ultimi 15 giorni, non mi ricordo quale sia, me l'ha detto, ma sinceramente non ricordo quale sia. E in ogni caso lei è disponibile assolutamente a rappresentarvelo, ecco. Un ultimo punto, logicamente i beni del Demanio e i beni del patrimonio indisponibili possono essere alienati solamente laddove venga meno questa loro caratteristica.

ROBERTO LODI

Sindaco

Grazie Segretario. La ringrazio anche per la collaborazione prestata all'Ufficio nello snellire il più possibile, pur rimanendo dentro ai parametri di legge di questo Regolamento, per cui l'abbiamo fatto più snello, quindi grazie Segretario. Se ci sono interventi? Nessuno. Quindi passiamo alla votazione.

ROBERTO LODI

Sindaco

Quindi, io nell'augurare buone ferie a tutti coloro che ci andranno e anche buona serata, poi ci rivedremo sempre su questo palcoscenico, appena avremo, come dicevo, le risultanze. Buona serata.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA ED ESAMINATA** la proposta di deliberazione da redatta dal Responsabile del V Settore Lavori Pubblici, Reti e Patrimonio, così come di seguito riportata:

**PREMESSO** che l'art.12 , comma 2, della L. n. 127/1997 stabilisce quanto segue: *“I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 , e successive modificazioni, ed al regolamento*

*approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato".*

**RICORDATO** che l'articolo 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008, prevede il Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;

**CONSIDERATO** che l'inclusione dei beni nel predetto Piano determina:

- la classificazione del bene come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- l'effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- l'effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile (effetti della trascrizione);

**RILEVATA** la necessità di approvare uno specifico Regolamento, disciplinante non solo le alienazioni e permutazioni, ma anche gli acquisti;

**PRESA VISIONE** della bozza di regolamento, allegato alla presente deliberazione;

**RITENUTO** di procedere in merito all'approvazione del regolamento;

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**ACQUISITI** i pareri del responsabile di Settore V Lavori Pubblici, Reti e Patrimonio per la regolarità dell'atto sotto l'aspetto tecnico, e del responsabile del Settore III Economico-Finanziario sotto l'aspetto contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**ACQUISITO** il parere favorevole dell'Organo di revisione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, reso ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b), punto 7), decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**DATO ATTO** che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Comunale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del TUEL e che lo stesso ha reso, parere favorevole in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, agli statuti ed ai regolamenti;

**VISTI:**

- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D.Lgs. 267/2000;
- la Legge 241/1990;

- il documento unico di programmazione (DUP) 2025-2027, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.60 del 20/11/2024 e la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2025/2027, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 70 del 20/12/2024 e le sue successive variazioni;
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione – PIAO – per il triennio 2025-2027, ai sensi del D.L. n. 80/2021 e s.m.i, approvato con delibera di Giunta Comunale n.28 del 12/03/2025;

**CONSIDERATO** che la presente deliberazione è compatibile con il DUP;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 14

Voti favorevoli: 14

Voti contrari: 0

Astenuti: 0

#### **DELIBERA**

- 1) **DI APPROVARE** per le ragioni illustrate in premessa, il regolamento disciplinante le alienazioni e gli acquisti;
- 2) **DI DARE ATTO CHE** l'approvato regolamento entrerà in vigore dopo l'intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione;

Successivamente, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 14

Voti favorevoli: 14

Voti contrari: 0

Astenuti: 0

#### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 , comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



**COMUNE DI TERRE DEL RENO**

Provincia di Ferrara

# REGOLAMENTO PER ALIENAZIONI E ACQUISTI DEL PATRIMONIO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_



**COMUNE DI TERRE DEL RENO**  
Provincia di Ferrara

---

Sommario

Art. 1 - Oggetto del Regolamento .....	2
Art. 2 - Definizioni .....	2
Art. 3 - Finalità.....	3
Art. 4 - Organi Competenti.....	3
Art. 5 - Classificazione del patrimonio .....	3
Art. 6 - Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni.....	4
Art. 7 - Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare .....	5
Art. 8 - Avvio delle procedure di alienazione .....	6
Art. 9 - Modalità di scelta del contraente .....	6
Art. 10 - Alienazione beni immobili.....	6
Art. 11 - Alienazione beni mobili e mobili registrati .....	8
Art. 12- Commissione di valutazione delle offerte.....	8
Art. 13 - Aggiudicazione .....	9
Art. 14 - Garanzie .....	10
Art. 15 - Cause di esclusione dalla gara.....	10
Art. 16 - Asta deserta .....	10
Art. 17 – Trattativa privata .....	11
Art. 18 - Vendita Diretta .....	11
Art. 19 - Permuta.....	12
Art. 20 - Stipulazione del contratto.....	12
Art. 21 - Spese .....	13
Art. 22 - Acquisti.....	13
Art. 23 - Incompatibilità .....	14
Art. 24 - Entrata in vigore.....	14



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

### Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 , comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 , le modalità per l'alienazione del patrimonio comunale (beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, beni mobili, beni mobili registrati), in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile degli enti locali e i principi generali di tutela della concorrenza e parità di trattamento stabiliti nella normativa vigente.
2. Inoltre, il presente Regolamento disciplina anche gli acquisti di beni immobili e di beni mobili, anche registrati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente Regolamento, previa emanazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

### Art. 2 - Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono:
  - a. per "Amministrazione" o "Comune", il Comune di Terre del Reno;
  - b. per "beni immobili", i beni appartenenti al demanio, al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile del Comune di Terre del Reno;
  - c. per "fondi interclusi" o "fondi parzialmente interclusi" i beni immobili la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;
  - d. per "principi comunitari", il complesso di principi definiti dal diritto dell'Unione europea a tutela della concorrenza, quali il principio di pubblicità, il principio di trasparenza, il principio di divieto di discriminazione, il principio di parità di trattamento e il principio di proporzionalità;
  - e. per "reliquati", tutte le aree demaniali all'interno del territorio comunale che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
    1. per dimensione, collocazione o morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
    2. hanno perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
    3. non sono produttive di utile economico e comportano oneri riflessi e/o costi di manutenzione;



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

4. risultano abbandonate e non mantenute.

### **Art. 3 - Finalità**

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 , comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, la semplificazione dei procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare dell'ente, valutando concorrenti proposte di acquisto, nel rispetto dell'ordinamento giuridico e assicurando criteri di trasparenza e pubblicità.

### **Art. 4 - Organi Competenti**

1. Fatto salvo l'inserimento della volontà di alienazione negli atti di programmazione, fra cui il Documento Unico di Programmazione triennale (DUP), la decisione in ordine alle alienazioni immobiliari, alle permutate ed agli acquisti di beni immobili compete al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 42 , comma 2, lettera l), del D.Lgs. del 18/08/2000, n. 267.

2. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, approva il Piano delle alienazioni comunali e valorizzazioni immobiliari, predisposto dalla Giunta, quale documento fondamentale nella programmazione delle vendite immobiliari che lo stesso intende avviare ai fini degli esercizi finanziari di riferimento. La deliberazione di Consiglio conferisce mandato al Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio a procedere all'attivazione della relativa procedura.

### **Art. 5 - Classificazione del patrimonio**

1. Ai sensi degli articoli da 822 a 829 del codice civile i beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in:

- a. BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività;
- b. BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali;
- c. BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

2. I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dal Servizio del Comune competente in materia di patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento e sulla base di specifica procedura, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso.



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

### **Art. 6 - Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni**

1. Sono alienabili secondo le procedure disciplinate dal presente regolamento i beni appartenenti:
  - a. al patrimonio disponibile del Comune di qualsiasi provenienza, compresi i beni per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario, per espropriazione, usucapione e altre cause;
  - b. al demanio del Comune, previo provvedimento di dichiarazione del passaggio al patrimonio disponibile (sdemanzializzazione) ai sensi dell'art. 829 del codice civile;
  - c. al patrimonio indisponibile del Comune (di cui all'art. 826 del codice civile), previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura (declassificazione) che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio.
2. Sono alienabili con le procedure disciplinate dal presente regolamento anche i beni patrimoniali pervenuti al Comune da lasciti testamentari, conferimento o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le alienazioni disciplinate da leggi specifiche ed in particolare:
  - a. la dismissione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi della legge n. 560/1993;
  - b. la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economica e popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PAIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998 e dell'art. 11, della legge n. 273/2002;
  - c. il conferimento a società o ad altri organismi partecipati in controllo pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi di interesse generale o di servizi strumentali;
  - d. il conferimento a società in controllo pubblico costituite per la gestione di beni immobili del Comune;
  - e. il trasferimento di beni immobili ad altre amministrazioni pubbliche sulla base di disposizioni di legge o di atti amministrativi generali o di accordi di programma.
4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
5. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla alienazione ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

### **Art. 7 - Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare**

1. Il Comune approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari in base a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Amministrazione e suscettibili di dismissione.
2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
3. Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è approvato unitamente al Documento Unico di Programmazione triennale (DUP), di cui costituisce allegato.
4. Nel Piano sono indicati:
  - a. i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
  - b. una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c. l'indicazione del valore presunto di stima, se non già disponibile da perizia.
5. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.
6. Il Comune individua i beni da alienare tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione, sulla base dei seguenti criteri:
  - a. bassa redditività del bene;
  - b. necessità di interventi di recupero del bene particolarmente onerosi;
  - c. appartenenza del bene a immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
  - d. sussistenza sul bene di diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - e. insussistenza dell'interesse del Comune al mantenimento in proprietà del bene in quanto non destinato a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
  - f. necessità di reperimento di fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Amministrazione.



## **COMUNE DI TERRE DEL RENO**

Provincia di Ferrara

---

### **Art. 8 - Avvio delle procedure di alienazione**

1. Il Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, prima di avviare le procedure di alienazione, acquisisce conoscenza del valore base di vendita degli immobili, sulla base di una perizia estimativa in relazione ai correnti valori di mercato. La perizia può essere redatta anche da professionisti esterni all'ente.

2. 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. i valori da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le eventuali altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.

3. La procedura di alienazione viene avviata con determinazione del Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, con la 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 viene, altresì, approvato il bando di gara.

### **Art. 9 - Modalità di scelta del contraente**

1. La vendita dei beni avviene, di regola, mediante asta pubblica, secondo quanto previsto dai successivi articoli.

2. La vendita può avvenire anche mediante trattativa privata, nei casi e secondo le modalità successivamente previste.

### **Art. 10 - Alienazione beni immobili**

1. L'immobile è venduto "a corpo" nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

2. L'asta pubblica si tiene con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'articolo 73 , lettera c), del R.D. 23.5.1924, n. 827 .

3. L'asta pubblica viene effettuata attraverso l'elaborazione e pubblicazione di uno specifico bando di gara, nel rispetto delle seguenti regole generali:

- Il bando deve essere pubblicato per almeno 15 giorni.



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

- Criterio di gara: prezzo a base d'asta mediante rialzi in aumento percentuale.
- Obbligo di presentazione di una cauzione, a garanzia della serietà dell'offerta, di importo pari al 2% del valore di gara.
- In caso di parità di due o più offerte, si procederà ad una gara migliorativa limitata ai soli concorrenti pareggianti. L'offerta che tra queste risulterà più alta, sarà dichiarata vincitrice ed assegnataria dell'area/immobile in vendita od in permuta.

#### 4. Forme di pubblicità:

- a. Per i beni immobili, aventi valore periziato sino ad € 30.000,00, la pubblicazione del bando viene effettuata solo all'Albo Pretorio, oltre che nella sezione "Amministrazione Trasparente".
- b. Per i beni immobili, aventi valore periziato superiore ad € 30.000,00, la pubblicazione del bando viene effettuata anche, per estratto, su di un quotidiano a tiratura locale (pubblicazione per almeno un giorno).
- c. Per i beni immobili, aventi valore periziato superiore ad € 500.000,00, la pubblicazione del bando viene effettuata anche, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti pubblici e su un quotidiano a diffusione nazionale (pubblicazione per almeno un giorno).
- d. Sulla base delle caratteristiche del bene immobile da alienare, oltre alle precedenti forme di pubblicità, il Servizio Patrimonio curerà l'informazione al pubblico attraverso l'invio del di un estratto del bando d'asta ai destinatari potenzialmente interessati (a titolo esemplificativo: associazioni costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria, enti pubblici, ...ecc...)

#### 5. È possibile procedere alla negoziazione diretta in favore di un unico e già individuato operatore economico nei seguenti casi

- a. Quando l'asta pubblica sia andata deserta secondo quanto previsto dal successivo art. 16.
- b. Quando il bene da alienare è costituito da 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. Ad ogni modo, qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi.
- c. Quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria, ed il bene da alienare è in rapporto con la vertenza medesima.

#### 6. La proposta contrattuale dell'operatore economico dovrà contenere gli elementi previsti per i bandi di alienazione, di cui ai precedenti articoli.



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

### **Art. 11 - Alienazione beni mobili e mobili registrati**

1. Per valori periziati pari o superiori ad € 2.000,00, si procede con asta pubblica, mediante il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'Articolo 73, lettera c), del R.D. 23.5.1924, n. 827.
2. L'asta pubblica viene effettuata attraverso l'elaborazione e pubblicazione di uno specifico bando di gara, nel rispetto delle seguenti regole generali:
  - Il bando deve essere pubblicato per almeno 10 giorni.
  - Criterio di gara: prezzo a base d'asta mediante rialzi in aumento percentuale.
  - Obbligo di presentazione di una cauzione, a garanzia della serietà dell'offerta, di importo pari al 2% del valore di gara.
  - In caso di parità di due o più offerte, si procederà in ordine cronologico di arrivo dell'offerta.
3. Forme di pubblicità: il bando viene pubblicato solo all'Albo Pretorio e nella sezione "Amministrazione Trasparente".
4. È possibile procedere alla negoziazione diretta in favore di un unico e già individuato operatore economico nei seguenti casi:
  - a. Quando il valore del bene periziato è inferiore ad € 2.000,00.
  - b. Quando l'asta pubblica sia andata deserta (con o senza modificazioni di prezzo di vendita) per almeno due volte consecutive, sempre previa l'acquisizione e valutazione di una nuova perizia.
  - c. Quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria, ed il bene da alienare è in rapporto con la vertenza medesima.
5. La proposta contrattuale dell'operatore economico dovrà contenere gli elementi previsti per i bandi di alienazione, di cui ai precedenti articoli.

### **Art. 12– Commissione di valutazione delle offerte**

1. La procedura aperta – asta pubblica per l'alienazione dei beni si svolge presso i locali del Comune indicati nel bando. In casi particolari, la procedura può essere svolta in altra sede, messa a disposizione del Comune.
2. La procedura è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La procedura è presieduta, di norma, dal responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio. La procedura può comportare, a discrezione dell'Ente, la nomina di una commissione per la valutazione delle offerte, che è presieduta dal



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio o, in caso di sua indisponibilità o impedimento, da altro responsabile di servizio individuato dal Comune.

4. La Commissione è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, scelti prioritariamente tra i dipendenti dell'Amministrazione con adeguata esperienza in materia di procedure immobiliari o, alternativamente, mediante nomina di commissari esterni qualificati. Funge da Segretario verbalizzante un dipendente appartenente al servizio del Comune competente in materia di contratti o, in caso di carenza o impedimento, un altro dipendente del Comune con adeguata esperienza in materia.

5. Il metodo di valutazione delle offerte è, di norma, quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta (art. 73, comma 1 - lett. c), R.D. n. 827/1924). L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa.

6. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede a richiedere a detti concorrenti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Qualora nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede a determinare l'aggiudicatario mediante sorteggio.

7. Il Comune può procedere all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima non sia inferiore al prezzo posto a base di gara.

8. L'amministrazione comunale ha la facoltà insindacabile di non dare luogo alla seduta pubblica o di prorogare la data, dandone comunicazione sul sito internet dell'ente, e i partecipanti alla gara non possono accampare protesta alcuna.

### **Art. 13 - Aggiudicazione**

1. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti previsti dal Bando d'asta in capo all'aggiudicatario. In caso di accertate dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti, in conformità con l'ordinamento vigente.

2. Delle operazioni viene redatto apposito verbale.

3. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versata la prima rata, quale caparra confirmatoria. Il valore della prima rata, espresso in percentuale, è indicato nel bando d'asta.

4. Con Determinazione del Responsabile competente viene preso atto delle operazioni e dell'aggiudicazione come da Verbale.



## **COMUNE DI TERRE DEL RENO**

Provincia di Ferrara

---

5. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione Comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione Dirigenziale di presa d'atto delle operazioni.

6. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione può procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

### **Art. 14 - Garanzie**

1. I partecipanti alla gara devono costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del valore a base d'asta.

2. La cauzione deve essere costituita nelle forme indicate nel Bando d'asta. I partecipanti devono produrre in allegato all'offerta il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o copia autentica.

3. La cauzione del soggetto aggiudicatario viene trattenuta dal Comune fino alla data di versamento della prima rata, di cui al precedente articolo, mentre le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari saranno svincolate terminato l'esperimento d'asta.

### **Art. 15 - Cause di esclusione dalla gara**

1. Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando;
- le offerte per telegramma;
- le offerte per persona da nominare;
- le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- la mancata costituzione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
- la mancata presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 e s.m.i.

### **Art. 16 - Asta deserta**

1. Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:

a) 10%, nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

b) 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni.

2. Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più d'uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi.

### **Art. 17 – Trattativa privata**

1. La trattativa privata dei beni immobili, oggetto del presente regolamento, può essere adottata, senza limite di valore, qualora il pubblico incanto sia andato deserto e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui al precedente art. 13 comma 2. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.

2. Si può altresì procedere direttamente alla trattativa privata, anche in presenza di un solo soggetto, qualora il valore di stima dell'immobile da alienare risulti inferiore a € 40.000,00, nei seguenti casi:

- a) quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta in relazione sia alla peculiare ubicazione del bene che a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti...);
- b) quando l'immobile ha una bassa redditività o la gestione dello stesso è particolarmente onerosa;
- c) in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.

3. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base di d'asta, come determinato ai sensi del precedente art. 5, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta e il Responsabile del procedimento.

4. A seguito di apposito Verbale, si approva con determinazione del Dirigente competente l'alienazione a trattativa privata, alle condizioni contenute nella lettera d'invito.

### **Art. 18 - Vendita Diretta**

1. È ammessa la vendita diretta della proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene immobile, nei seguenti casi:

- in favore di Enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando l'immobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;



## **COMUNE DI TERRE DEL RENO**

Provincia di Ferrara

---

- nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili che l'Amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivati fini istituzionali;
2. Si può procedere alla vendita diretta in presenza di un solo soggetto confinante, e all'alienazione di aree relitte di modesta superficie che non rivestono alcun interesse per l'Amministrazione comunale, in quanto intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, o in stato di abbandono. Il valore stimato dell'immobile non deve comunque essere superiore a € 40.000,00.

### **Art. 19 - Permuta**

1. Il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché espliciti in modo adeguato le ragioni di pubblico interesse che giustificano la decisione e comunque nel rispetto della relativa normativa contenuta nel codice civile.
2. Il Consiglio Comunale deve preventivamente individuare i beni privati da acquisire in permuta.
3. Le esigenze, il procedimento e la destinazione dei beni che si intendono permutare vengono indicate nel provvedimento di autorizzazione alla permuta, di competenza del Consiglio Comunale.
4. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva perizia estimativa.

### **Art. 20 - Stipulazione del contratto**

1. La vendita e la permuta sono perfezionate con la stipula di un contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e vengono rogate da un notaio, scelto dalla controparte, o dal Segretario Generale.
2. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento del saldo del corrispettivo con le modalità previste nella comunicazione inviata dall'Amministrazione comunale e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento.
3. A seguito di asta pubblica, il rogito di compravendita sarà stipulato necessariamente con l'aggiudicatario e non da soggetto diverso ancorché indicato dall'aggiudicatario e dovrà avvenire entro il termine stabilito nel Bando d'asta.
4. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate nel Bando d'asta, comporta la decadenza dell'aggiudicazione e il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

### Art. 21 - Spese

1. Le spese di stipulazione del contratto di alienazione, ivi inclusi gli onorari, le tasse, le imposte e le spese connesse, sono ad esclusivo carico dell'assegnatario - compratore.
2. Sono inoltre ad esclusivo carico dell'assegnatario, oltre al prezzo di vendita, tutte le spese sostenute dal Comune in merito alla alienazione, quali:
  - a. spese di pubblicazione della procedura;
  - b. spese tecniche eventualmente sostenute per la redazione della perizia di stima;
  - c. spese tecniche di frazionamento e di aggiornamento catastale;
  - d. spese di pubblicità legale dell'avviso di gara;
3. Tutte le spese saranno indicate fin dal bando di gara e dovranno essere rimesse dall'assegnatario al Comune entro la data di stipulazione dell'atto di alienazione.

### Art. 22 - Acquisti

1. Il Comune può acquistare beni immobili, necessari alle finalità istituzionali dell'Ente, previa specifica deliberazione da parte del Consiglio Comunale, fatta salva la possibilità di ricorrere, nei casi previsti dalla legge, alla procedura di espropriazione per pubblica utilità. Per le medesime ragioni, il Comune può acquistare beni mobili e beni mobili registrati.
2. Al fine di consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, qualora il Comune riscontri l'esigenza di acquisire, il Responsabile dell'Area, sulla base delle indicazioni espresse con deliberazione da parte della Giunta Comunale, pubblica sull'Albo Pretorio e nella sezione "Amministrazione Trasparente", un Avviso pubblico, contenente l'invito, rivolto a tutti, affinché presentino manifestazioni di interesse a contrarre.
3. L'avviso contiene le caratteristiche principali dell'immobile o del bene mobile, che il Comune intende acquistare, nonché manifesta l'eventuale intendimento di procedere ad una permuta, ancorché con immobili di cui il Comune si riserva l'individuazione.
4. La scelta dell'immobile o del bene mobile da acquisire, fra le diverse proposte pervenute, viene effettuata dal Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, eventualmente anche sulla base di criteri, già indicati in sede di Avviso.
5. Il proprietario dell'immobile o del bene mobile prescelto dovrà sottoscrivere atto di impegno alla vendita entro sessanta giorni dalla formale comunicazione dell'avvenuta scelta.
6. Tale atto d'impegno obbliga immediatamente il proprietario.
7. In deroga a quanto ora previsto, si può procedere all'acquisto mediante trattativa diretta, in luogo della procedura con pubblico Avviso, nei seguenti casi:



## COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

---

- a. il bene è indispensabile per la completa realizzazione di opere pubbliche o progetti specifici;
- b. non esistono altri beni analoghi a quello di interesse per ubicazione e caratteristiche;
- c. il bene è oggetto di contratto di affitto.

8. La congruità del prezzo di acquisto è accertata dal Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, anche sulla base di una perizia estimativa in relazione ai correnti valori di mercato prodotta da tecnico incaricato, fatto salvo quanto previsto dalla legge.

9. Il Comune viene immesso nel possesso del bene acquisito dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti.

### **Art. 23 - Incompatibilità**

1. È fatto divieto assoluto al Sindaco, agli Assessori e ai Consiglieri del Comune, ai relativi coniugi e figli, nonché al Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, oltre i membri della eventuale Commissione di gara, di presentare offerte, anche per interposta persona, per la partecipazione alle procedure di alienazione disciplinate dal presente Regolamento. Trovano, comunque, applicazione le vigenti discipline in tema di conflitto di interessi (art. 6-bis , legge n. 241/1990 ; artt. 6 e 7 D.P.R. n. 62/2013 ).

2. E' fatto divieto assoluto al Sindaco, agli Assessori e ai Consiglieri del Comune, ai relativi coniugi e figli, nonché al Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, oltre i membri della eventuale Commissione di gara, di presentare proposte di vendita, anche per interposta persona, per la partecipazione alle procedure di acquisto disciplinate dal presente Regolamento. Trovano, comunque, applicazione le vigenti discipline in tema di conflitto di interessi (art. 6-bis , legge n. 241/1990 ; artt. 6 e 7 D.P.R. n. 62/2013 ).

### **Art. 24 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione, oppure di dichiarazione di immediata eseguibilità eventualmente effettuata dal Consiglio Comunale.



# COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

## DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 38 del 30/07/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER ALIENAZIONI E ACQUISTI DEL PATRIMONIO"

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

---

---

Terre del Reno, 26/06/2025

**FIRMATO**  
**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**MALAGOLI AGNESE**

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

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

---

---

Terre del Reno, 04/07/2025

**FIRMATO**  
**IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI**

**BIANCHI ALESSANDRO**

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



# COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara

## DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 del 30/07/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER ALIENAZIONI E ACQUISTI DEL PATRIMONIO"

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO**  
**IL SINDACO**  
**LODI ROBERTO**

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**CIRILLO GIOVANNI**

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