



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

DELIBERAZIONE N° 17 DEL 18/04/2008

Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

L'anno **duemilaotto**, addì **diciotto** del mese di **aprile** alle ore **21.00** nella Sala delle Adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta straordinaria di prima convocazione.

All'appello risultano:

N.	COGNOME E NOME	P	A	N.	COGNOME E NOME	P	A
1	STRINA Dott. Paolo	SI		10	BURATTI Gaetano	SI	
2	BELLANO Pieraldo		SI	11	CAGLIO Gabriele	SI	
3	TIENGO Angelo	SI		12	LORENZET Daniele	SI	
4	BRIVIO Paolo	SI		13	MAGGI Angelo	SI	
5	CASIRAGHI Elisabetta	SI		14	MOLGORA Angelo	SI	
6	CAGLIO Claudio	SI		15	DIMIDRI Costantino		SI
7	MOLGORA Tiziana		SI	16	MONTESANO Nicola	SI	
8	PIROTTA Claudia	SI		17	CHIESA Francesca	SI	
9	POZZI Alessandro	SI			Giovanna		

PRESENTI: 14

ASSENTI: 3

Assiste IL SEGRETARIO GENERALE **RENDA DOTT.SSA ROSA** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 8 dell'ordine del giorno.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

ASSESSORE TIENGO: Anche questo è un regolamento passato in consulta, che ci dà la possibilità di poter alienare alcune aree demaniali o aree che non serviranno più all'uso comune della cittadinanza, per esempio una è un tratto di strada in prossimità della stazione in cui con la chiusura del passaggio a livello, un pezzo di strada che va oltre il paese, rimarrà inutilizzato, quindi abbiamo pensato di creare le condizioni per poter eventualmente passare all'alienazione di quest'area; un'altra ci viene sollecitata come soluzione rispetto alla realtà della Fomas, che ha - nell'ambito proprio del suo territorio della fabbrica - un'area demaniale che una volta costituiva un passaggio... molto probabilmente erano i passaggi e i sentieri di campagna, che però erano diventati, dato l'uso, strade demaniali, in un'occasione recente, dove la Fomas prevede di fare l'ampliamento, ha chiesto di poter regolarizzare questa situazione e quindi alienando da parte dell'amministrazione pubblica l'area, a favore della Fomas. Siccome gli uffici ci hanno fatto presente che è necessario avere un regolamento che disciplini le modalità con cui può essere alienato il patrimonio immobiliare del comune, è stato stilato questo regolamento.

Il regolamento indica quali sono i beni immobiliari che si possono alienare, e le modalità con cui si possono cedere ai cittadini, quando naturalmente non sia più di interesse pubblico all'utilizzo di queste aree. Durante la discussione in consulta era stata fatta una proposta di modificare il titolo, non è stato possibile modificarlo seduta stante perché erano già stati pubblicati gli ordini del giorno. Il contributo era stato questo, cioè aggiungere... Il regolamento dice: "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale", siccome nella specificazione interna si parla anche di "diritti edificatori" - non è un vero immobile il diritto edificatorio, è un diritto immobiliare potenziale - quindi si integra il titolo anche con questa precisazione. Se vogliamo lo possiamo fare durante la seduta di Consiglio.

SINDACO: Chiedo all'Assessore Tiengo se invece l'altra richiesta che era pervenuta è stata inserita, che era quella di mettere all'Art. 14, forse - non mi ricordo quale - che chi aveva il diritto di prelazione sugli immobili doveva essere solvibile, perché erano le due cose emerse.

ASSESSORE TIENGO: Allora, all'Art. 14 "cause di prelazione" al punto 2 diceva: "Il diritto di prelazione viene concesso anche a soggetti che occupino gli immobili in base a un rapporto giuridico contratto almeno da un biennio anche se diverso dal contratto di locazione, purché tale occupazione non sia abusiva". Giustamente il Consigliere Maggi ha fatto presente, dice: "Per ipotesi, se c'è uno in un appartamento del comune, dov'è insolvente per morosità sul pagamento dell'affitto da 10 anni e vuole comprare l'appartamento, prima va a sanare il suo debito con l'amministrazione e poi possiamo venderglielo", quindi abbiamo aggiunto la parola "ai soggetti solventi", nel senso di garantire prima la necessità di coprire il debito e poi eventualmente comprare l'immobile, questo è stato aggiunto perché non faceva parte dell'ordine del giorno, del titolo.

CONSIGLIERE MONTESANO: Ho una serie di osservazioni, e poi man mano vorrei chiedere anche dei chiarimenti sui singoli punti. Per esempio all'Art. 6, quando parla di "alternativa al procedimento espropriativo" cioè, scritta così secca la frase, cosa si intende?

SINDACO: L'articolo dice: "L'amministrazione comunale individua i diritti reali e immobiliari o diritti edificatori di aree pubbliche nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica ai sensi dello strumento urbanistico vigente da alienare a privati. L'alienazione dei diritti edificatori è ammessa altresì come strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti quale risarcimento per il



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

mancato indennizzo; alternativa al procedimento espropriativo” quindi la possibilità di addivenire a un accordo in questo caso bonario.

CONSIGLIERE MONTESANO: Cioè, messo proprio così non sarei per nulla d'accordo, perché se è ai fini espropriativi... deve rimanere quanto meno ai fini espropriativi il valore, altrimenti poi scattiamo da un discorso espropriativo di pubblica utilità a una trattativa del tutto privata e a un'autonomia di mercato, quindi o si specifica o lo togliamo a questo punto, perché alternativa... l'accordo bonario va benissimo, però qualora chiaramente si raggiunga un accordo sempre sulle indennità calcolate secondo la normativa del Testo Unico sulle espropriazioni. Se invece lo rendiamo alienabile, tipo “baratto” ricorriamo a una normale trattativa di mercato!

ASSESSORE TIENGO: All'Art. 2 vengono definiti i beni alienabili: “Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione - il discorso che facevamo prima - i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile...” facciamo il caso, questo, perché o sono disponibili, quindi vuol dire che l'amministrazione ha già dichiarato che di quel bene non me ne faccio più nulla... faccio un esempio: faccio una nuova scuola, quella vecchia non serve più! Però devo dichiarare in Consiglio Comunale che quell'area, quel fabbricato è alienabile perché non ha più una funzione pubblica perché ho la scuola nuova!

Qui è lo stesso: se decido che un appartamento, un pezzo di terreno o qualcosa è alienabile devo averlo dichiarato in Consiglio Comunale, devo aver detto: “Quello è un bene che non serve più all'uso pubblico” lo posso alienare! Quindi è chiaro che se vado ad alienare qualcosa che diventa perequativo deve essere un bene che non sto mercanteggiando con il privato in quel momento ma perché era un bene che rientrava nel patrimonio disponibile e quindi alienabile, dov'è il meccanismo pericoloso?

CONSIGLIERE MONTESANO: Non era questa la domanda! Stiamo parlando dell'Art. 6 “alternativa al procedimento espropriativo” che è tutto un altro concetto!

SINDACO: Perché potrebbe rientrare, il fatto che appunto sia nel patrimonio alienabile del comune, un diritto edificatorio magari, un terreno con un diritto di edificazioni potrebbe servire a evitare procedimenti espropriativi nel senso che potrebbe essere, per esempio, immagino oggetto di scambio - ovviamente con le dovute perizie etc etc. - con un privato a cui viene chiesto di cedere un pezzo di terreno per pubblica utilità, se permette il fatto di fare uno scambio di aree, di evitare un procedimento espropriativo, lo interpreto in questo modo! Quindi uso anche dei beni, dei terreni alienabili o dei diritti come mezzo per evitare il procedimento espropriativo che è sempre l'estrema ratio per la Pubblica Amministrazione, per il comune, ovviamente 1) perché la persona a cui viene espropriato qualcosa si sente in qualche modo “forzata”; 2) onestamente ha anche dei tempi che diventano incompatibili, quindi si cerca sempre di arrivare a un accordo bonario, lo leggo in questo senso.

CONSIGLIERE MONTESANO: Lei stava parlando dell'accordo bonario, invece qua ribadisco: “Alternativa al procedimento espropriativo riferita all'Art. 6” sembrerebbe che in alternativa a un procedimento... le faccio un esempio: devo espropriare un terreno perché ci deve passare una strada. “In cambio di questo terreno ti do un altro pezzo di terra da un'altra parte”.

ASSESSORE TIENGO: E' un diritto edificatorio, non un terreno! “L'alienazione dei diritti edificatori è ammessa altresì...” cioè il comune aliena un diritto edificatorio: “Ti do 3 .000 mc e mi dai quei 1000 metri di area che mi servono per fare una strada”.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

CONSIGLIERE MONTESANO: Ho capito, ma è tutt'altro concetto e si esprime diversamente! Forse ho capito: passiamo con una strada su un'area edificabile, chiaramente quel lotto edificabile, col nostro esproprio gli viene a diminuire la superficie fondiaria, e può costruire più mc! A quel punto semplicemente... sì, ho capito il concetto, però non è scritto quello! A quel punto posso dire: "Va beh, a parità, anche se diminuisce l'area ti preservò gli stessi mc di costruzione" forse andrebbe scritto meglio però, perché potrebbe essere molto equivocado... non avevo capito!... eh, avete dato dieci interpretazioni per arrivare a quella finale!

SINDACO: L'interpretazione era dovuta al fatto che quando discutevano avevo letto, sopra l'alienazione "diritti edificatori" quindi era già... però il concetto è lo stesso! Perché tipicamente uno fa scambio di aree, se c'è la possibilità, perché qui parliamo di aree e di diritti edificatori invece in questo caso giustamente, parlando di diritti edificatori il caso tipico è quello in cui gli porti via un pezzo ma gli lasci la volumetria, poi sono casi reali che succedono, per evitare danni a qualcuno dove magari gli porti via una striscia di terreno perché ti serve!

CONSIGLIERE MONTESANO: Poi c'è un altro punto che è praticamente l'Art. 9 punto 3 lett. A: "Per quanto riguarda gli immobili a uso abitativo che risultano occupati, al valore medio di mercato, al quale può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita..." cioè dovrebbe stare a significare che se un immobile è occupato lo devo alienare alla stima, dovrebbe essere applicato un abbattimento sul valore di vendita... c'è bisogno di specificarlo?

Quello è insito in una stima, in una perizia... perché ho visto che poi viene richiamato, ogni volta che si deve vendere un immobile? ci deve essere la perizia estimativa, quello fa parte dei principi estimativi, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, perché così è come se andiamo a forfettizzare dopo, un certo discorso! Poi invece l'Art. 11, quando si parla... "alienazione a favore di inquilini intestatari di contratto di locazione in corso ovvero di un contratto scaduto non ancora rinnovato purché il titolare del contratto si trovi nella detenzione dell'immobile e sia in regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori", qui aggiungerei "... e che risulti anche positiva la verifica all'Equitalia o a tutti gli altri eventuali oneri che deve dare alla Pubblica Amministrazione".

SEGRETARIO COMUNALE: Praticamente applica la stessa norma prevista per i pagamenti per gli importi superiori a 10 .000 euro.

CONSIGLIERE MONTESANO: Poi dice: "Alienazione a favore di parenti, ovvero affini fino al 3° grado, anche se non conviventi, degli inquilini intestatari dei contratti..." li escluderei per il motivo che ora spiego: perché se nell'eventualità che un proprietario non rispetti la condizione di prima - quindi nel caso in cui non sia a norma con i pagamenti - i punti successivi potrebbero essere un mascheramento della situazione principale, nel senso che "poiché non ci riesco io automaticamente posso passare la palla a..." poi all'Art. 12, qua parla di "sistema a trattativa privata": "Il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa - più che "gara ufficiosa" scriverei "indagine di mercato" - in conformità di quanto previsto..." poi "Per importi di stima superiori a 154 .000 €, aggiornamento annuale...".

CONSIGLIERE MONTESANO: Punto 12.A "... è adottato qualora il pubblico incanto vada deserto e non si ritenga opportuno effettuare il secondo esperimento a condizione che non sia..." però il discorso "per importi superiori", cioè l'aggiornamento Istat in questi casi... più che l'aggiornamento Istat, qualora faccio periziare un immobile, quindi ha un determinato importo, che può essere superiore o inferiore, invece di fargli l'aggiornamento Istat, più che altro, se lo devo vendere dopo qualche anno rifarei una perizia, perché i valori immobiliari sono molto fluttuanti, quindi l'aggiornamento Istat potrebbe essere a scapito dell'amministrazione! Poi invece l'Art. 3 dice: "Trattativa privata diretta.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Il sistema della Trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto ai sensi dell'articolo etc. è ammessa qualora il valore del bene sia inferiore a 154.000 € e con una serie di casi: nel caso di immobili per il quale siano prevedibili e quindi periziabili i costi manutentivi e per interventi, cioè aggiungerei, in testa, che la trattativa privata diretta si possa fare quando è andata deserta la gara, l'asta pubblica, altrimenti... le faccio un esempio: nel caso di un immobile per il quale si preveda... facciamo l'esempio della Cassinetta: c'è un immobile che chiaramente in quello stato non serve a nulla! Quindi si prevederebbe un grosso intervento - quindi proprio il punto A - di manutenzione, questo punto mi potrebbe far scattare, nella vendita di quell'immobile, una trattativa privata! Quindi comunque aggiungerei sempre che se va deserta la gara si va a trattativa privata!

Poi, anche sul discorso all'Art. 16 si ritorna al discorso della pubblicità che facevo prima, quando dice: "Previo l'esperimento di gare ufficiose..." cambierei sempre "gare ufficiose" con "indagini di mercato" e per quanto riguarda le forme di pubblicità, "quelle sempre prescritte dalla legge" aggiungerei. Invece per quanto riguarda le garanzie... questo lo ritengo abbastanza importante: è chiaro che poi quando si fa un'offerta di alienazione la cauzione... qua parlate di un minimo del 5%, però se già nei tribunali, sia nei casi di procedure fallimentari o esecuzioni immobiliari, la garanzia minima è il 10%, comunque lascerei quello come parametro perché è giù un minimo di legge.

Poi invece, per quanto riguarda la tipologia della garanzia, chiaramente va bene il discorso dell'assegno circolare o del versamento in contanti alla Tesoreria, invece quando si va a parlare di istituti bancari, come fideiussione, aggiungerei, sempre che la fideiussione deve essere autenticata da un notaio per avere maggiore valenza. Poi, l'ultima cosa, per quanto riguarda le cause di esclusione si fa una serie di posizioni, però aggiungerei, come ultima posizione, quella sui carichi pendenti e eventuali sentenze o truffe da parte... nel caso di escluderli, eventualmente, per una questione di sicurezza, nelle alienazioni, come si fa negli uffici pubblici.

SINDACO: Sì, sono punti molto specifici, effettivamente secondo me in questi casi sarebbe meglio, se arrivano queste proposte in consulta perché si ha tempo di ragionarci con calma, poi di riportarle agli uffici e di poterle verificare, perché alcune cose adesso magari si verificano al volo, quest'ultima che è stata detta, dell'Art. 20 "cause di esclusione dalla gara" c'è scritto, come causa di esclusione "offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione", quindi di fatto viene detta la stessa cosa. Sugli altri sono punti molto specifici su cui adesso, su due piedi, onestamente almeno per me è difficile riuscire a esprimersi, no? Perché sono punti molto tecnici, francamente avremmo anche bisogno di un confronto con gli uffici!

Propongo di approvarlo così, poi le osservazioni le prendiamo, le facciamo agli uffici, sono delle cose da inserire, eventualmente le riportiamo, però come metodo che mi darei, proprio sui regolamenti, per noi sarebbe utile avere le osservazioni in fase di consulta in modo che riusciamo a confrontarci con gli uffici, proprio perché ci sono delle cose anche abbastanza tecniche dove in 30 secondi personalmente sono anche in difficoltà a prendere una decisione che rischia magari di essere ragionevole sull'istante ma che poi ti mette in difficoltà perché poi il funzionario ti fa notare che hai preso un abbaglio, onestamente!

CONSIGLIERE MONTESANO: Mi dispiace, ma questo praticamente l'ho letto alle 9, durante la... cioè, sono cose abbastanza evidenti!

CONSIGLIERE MOLGORA ANGELO: Volevo dire una cosa: siccome questo è un regolamento completamente nuovo, il fatto di farlo così di corsa, senza apportare queste modifiche che abbiamo segnalato mi sembra sia inutile, possiamo anche rinviarle al prossimo Consiglio Comunale l'approvazione, intanto che verificate che queste modifiche siano effettivamente valide, altrimenti voteremo contro.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

SINDACO: Gli uffici ci hanno chiesto di portarlo, in effetti ci tenevamo a approvarlo perché c'è stato chiesto di avere il regolamento in modo da non bloccarsi in casi reali che poi sono anche quelli che ha spiegato l'Assessore Tiengo all'inizio, cose che stanno maturando, che altrimenti si bloccherebbero, magari. Dico l'impegno da parte mia, prendere questa osservazione e portarla ai funzionari, valutarla ed eventualmente nulla ci vieta di riportarlo al prossimo Consiglio Comunale con le integrazioni o le variazioni che si presentassero... nel merito faccio fatica onestamente a prendere decisioni su singoli punti così specifici, onestamente, quindi tenderei a non cambiare il testo perché comunque esso ha una sua organicità che temo venga stravolta da un intervento così puntuale... allora, lo metto in votazione con l'impegno che ho detto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'attuale regolamento comunale che disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale risale al 2002 e ritenuto pertanto approvare un nuovo regolamento in recepimento delle novità legislative intervenute in materia e maggiormente rispondente alle esigenze operative degli uffici;

Visto l'allegato "*Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale*" nelle risultanze del nuovo testo proposto, che si compone di n. 25 articoli;

Dato atto che il suddetto regolamento è stato esaminato ed approvato da parte della Consulta Comunale Statuto e Regolamenti nella seduta del 12.4.2008;

Ritenuto detto regolamento meritevole di approvazione e dato atto che lo stesso sostituisce integralmente il testo regolamentare del 2002 sopra richiamato;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 - comma 1 del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli 10, astenuti 4 (Maggi, Molgora A., Chiesa e Montesano) e nessuno contrario resi dai 14 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di approvare il "*Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale*" che, composto da n. 25 articoli, è unito alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale e sostituisce integralmente il testo regolamentare approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 7.11.2002;



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Dott. Paolo Strina

IL SEGRETARIO GENERALE
Renda Dott.ssa Rosa

REFERTO DI PUBBLICAZIONE No.

Publicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal :

IL SEGRETARIO GENERALE
Renda Dott.ssa Rosa

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data

Osnago,

IL SEGRETARIO GENERALE
Renda Dott.ssa Rosa
