



**ORIGINALE**

N. di Documento 182

N. della deliberazione 99

Data della deliberazione 11/12/2023

Allegati n.

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
CONSIGLIERI ASSEGNATI AL COMUNE N. 33

Convocazione 1<sup>a</sup>

Seduta pubblica

**OGGETTO: INTEGRAZIONI ALLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 43 DEL 05/06/2017 E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON DELIBERAZIONE N. 57 DEL 10/04/2019**

L'anno **duemilaventitre**, addì **undici** del mese di **Dicembre** alle ore **15:00**, in Pesaro e nella sala delle adunanze del Consiglio, convocato per determinazione del Presidente, previ avvisi in data **07/12/2023** notificati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Al momento della trattazione dell'argomento indicato in oggetto sono presenti ed assenti i Signori:

| Componente          | P  | A  | Componente            | P  | A  |
|---------------------|----|----|-----------------------|----|----|
| AMADORI GUERRINO    | SI |    | MARCHIONNI GIULIA     | SI |    |
| ANDREOLI DARIO      | SI |    | MATTIOLI ANNA MARIA   | SI |    |
| BELLUCCI GIAMPIERO  | SI |    | MONTESI LORENZO       | SI |    |
| BIAGIOTTI LAURA     | SI |    | NOBILI TOMAS          | SI |    |
| BLASI GUENDALINA    | SI |    | PAGNONI DI DARIO LUCA | SI |    |
| BLASI NICHOLAS      | SI |    | PANICALI CHIARA       |    | SI |
| CASTELLANI SERGIO   | SI |    | PERUGINI MARCO        | SI |    |
| CECCHINI ALESSANDRA |    | SI | PETRETTI VITTORIO     | SI |    |
| DALLASTA GIOVANNI   |    | SI | REDAELLI MICHELE      |    | SI |
| GAMBINI EMANUELE    | SI |    | ROSSI CARLO           |    | SI |
| GAMBINI MICHELE     | SI |    | RICCI MATTEO          | SI |    |
| IACOPINI LUIGI      |    | SI | ROSSI NICOLETTA       | SI |    |
| LEONARDI GIORGIA    | SI |    | SPERINDEI LISETTA     | SI |    |
| LUGLI LORENZO       | SI |    | TOTARO FRANCESCO      |    | SI |
| MALANDRINO DANIELE  |    | SI | VANZOLINI CLAUDIA     | SI |    |
| MANENTI DAVIDE      |    | SI | VITALI GIULIA         | SI |    |
| MARCHIONNI ANDREA   | SI |    |                       |    |    |

Presenti n. **24**

Assenti n. **9**

Presiede il Presidente **Marco Perugini**

Assiste alla seduta **Il Segretario Generale**

Scrutatori: **ANDREOLI DARIO, LEONARDI GIORGIA, MATTIOLI ANNA MARIA**

Sono presenti gli Assessori: **FRENQUELUCCI FRANCESCA, NOBILI ANDREA, POZZI RICCARDO, VIMINI DANIELE, PANDOLFI LUCA, BELLONI ENZO, CONTI MARIA-ROSA, DELLA DORA MILA**



### In continuazione di seduta

Il Presidente del Consiglio comunale passa all'esame dell'argomento iscritto al punto 6) delle proposte all'ordine del giorno ed indicato in oggetto come da proposta di deliberazione agli atti che di seguito si trascrive:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

““”

### Premesso che:

- gli articoli 5, 114 e 117, comma 6, della Costituzione statuisce che i Comuni sono enti autonomi con propri statuti, poteri e funzioni, cui è attribuita potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite;
- IL TUEL, agli articoli 3 e 4, ribadisce l'autonomia statutaria, normativa, organizzativa e amministrativa attribuita ai comuni;
- la gestione corretta ed economica del patrimonio immobiliare pubblico è decisiva per la sua valorizzazione e che la stessa non può prescindere dalla disciplina delle modalità e delle condizioni di affidamento dei beni di proprietà;
- Con deliberazioni della Consiglio Comunale n. n. 43 del 05/06/2017 – successivamente modificato con deliberazione di C.C. n. 57 del 10/04/2019 - è stato approvato il REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, il cui fine è stabilire le modalità di gestione ed alienazione dei beni immobili comunali;
- Negli anni successivi all'approvazione del regolamento sono emerse alcune criticità che ad oggi necessitano di essere risolte ed in particolare:

Prezzo a base d'asta. In base all'art. 6 del regolamento citato, il prezzo del bene da alienare si determina mediante stima del valore di mercato ed è anche lo stesso prezzo di base d'asta; questa situazione determina che, partendo dalla base d'asta pari al prezzo di mercato, un probabile acquirente sarebbe costretto ad aggiudicarsi un bene pagando un importo uguale o maggiore al valore di mercato e questo fattore può aver contribuito a determinare una scarsa partecipazione alle aste da parte di possibili acquirenti.

### Considerato che:

Per quanto concerne il **prezzo a base d'asta** è opportuno stabilire che il valore a base d'asta debba essere inferiore al valore di mercato determinato mediante stima.

Ci sono diverse ragioni per cui ridurre il prezzo di partenza di un'asta può aumentare i partecipanti e le probabilità di vendita.

- Riduce la soglia economica di accesso per gli acquirenti. Un prezzo di partenza più basso rende il bene più accessibile a un numero maggiore di potenziali acquirenti, anche a quelli che hanno un budget



limitato. Questo può portare ad un aumento del numero di partecipanti all'asta, che a sua volta può aumentare le probabilità di vendita.

- Aumenta la concorrenza tra gli acquirenti. Un prezzo di partenza più basso crea un ambiente competitivo più intenso, in quanto gli acquirenti sono più propensi a partecipare all'asta se il bene è disponibile a un prezzo inferiore al suo valore di mercato. Questo può portare a un aumento del prezzo di vendita finale, circostanza ovviamente vantaggiosa per il venditore.
- Riduce il rischio di asta deserta. Un'asta deserta si verifica quando vi sono offerte inammissibili o non ci sono offerte per un determinato bene, di conseguenza un prezzo di partenza più basso può aiutare a ridurre il rischio di asta deserta.
- Può essere più realistico. In alcuni casi, il valore di stima di un bene può essere eccessivo. In questi casi, un prezzo di partenza inferiore può essere più realistico e può quindi attirare un numero maggiore di potenziali acquirenti;

In aggiunta, se l'effetto di riduzione del prezzo di partenza aumenta la probabilità di vendita, si riduce il costo di gestione e di manutenzione del bene che resterebbe invenduto.

**Pertanto:**

Si propone, in relazione alle considerazioni sopra esposte, un atto deliberativo del Consiglio volto a modificare il REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE come di seguito riportato.

- Approvazione della definizione del prezzo a base d'asta inferiore al prezzo di stima del 10%, al fine di aumentare la probabilità di partecipazione all'asta e di aggiudicazione dell'immobile che altrimenti resterebbe invenduto, mediante l'introduzione di un nuovo comma 5 all'art. 9 "Asta pubblica" del REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, come di seguito riportato.

*"5. Al fine di agevolare la partecipazione alle aste pubbliche e l'aggiudicazione dei beni il valore di base d'asta è ribassato del 10% arrotondato all'unità inferiore, di quello di stima di cui all'art 5 che definisce il valore di mercato. Tale riduzione non può essere applicata ad immobili che sono stati acquisiti dall'Amministrazione comunale da meno di 5 anni dalla data pubblicazione del bando".*

Si chiede inoltre al Consiglio Comunale:

- Di dare atto che il testo del predetto regolamento comunale, in seguito all'approvazione delle integrazioni sopra riportate, sarà pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione trasparente, sottosezione "Disposizioni generali – Regolamenti";
- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs.18.8.2000, n. 267, al fine di dare sollecita applicazione alle suddette modifiche regolamentari in occasione del bando di alienazioni di beni immobili di prossima indizione;

**Dato atto** che la proposta è stata esaminata congiuntamente dalle Commissioni "Patrimonio" e "Affari Istituzionali" in data 07/12/2023;

**Visto** lo statuto comunale;

**Ritenuta** la competenza del presente organo consiliare ai sensi dell'art. 42 co. 2, lett. I) del T.U.EE.LL. D.Lgs. 267/2000;

“”



Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 e art. 147 bis, comma 1 del TUEL, allegati alla presente delibera"

Appurato che il Segretario Generale ai sensi dell'art. 4 bis, comma 2, del Regolamento di Contabilità ha apposto il visto di conformità dell'azione amministrativa

## DELIBERA

1. **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare** l'introduzione di un nuovo comma 5 all'art. 9 "Asta pubblica" del vigente REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, nel testo di seguito riportato:

*5. Al fine di agevolare la partecipazione alle aste pubbliche e l'aggiudicazione dei beni, il valore di base d'asta è ribassato del 10% arrotondato all'unità inferiore, rispetto a quello di stima di cui all'art 5 che definisce il valore di mercato. Tale riduzione non può essere applicata ad immobili che sono stati acquisiti dall'Amministrazione comunale da meno di 5 anni dalla data di pubblicazione del bando".*

3. **di dare atto** che il testo del predetto regolamento comunale, in seguito all'approvazione delle integrazioni sopra riportate, sarà pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione trasparente, sottosezione "Disposizioni generali – Regolamenti;

4. **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs.18.8.2000, n. 267, al fine di dare sollecita applicazione alle suddette modifiche regolamentari in occasione del bando di alienazioni di beni immobili di prossima indizione;

Il Presidente dichiara aperta la discussione. Interviene l'Assessore Pozzi per l'illustrazione della proposta di delibera e il consigliere Sperindei.

Terminati gli interventi, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione sopra trascritta.

La votazione svoltasi tramite applicativo Concilium dà il seguente risultato:

### Presenti n. 23:

Amadori Guerrino, Andreolli Dario, Bellucci Giampiero, Biagiotti Laura, Blasi Nicholas, Blasi Guendalina, Castellani Sergio, Gambini Michele, Gambini Emanuele, Leonardi Giorgia, Marchionni Giulia, Marchionni Andrea, Mattioli Anna Maria, Montesi Lorenzo, Nobili Tomas, Pagnoni Di Dario Luca, Perugini Marco, Petretti Vittorio, Ricci Matteo, Rossi Nicoletta , Sperindei Lisetta, Vanzolini Claudia, Vitali Giulia

### Votanti n. 18:

Amadori Guerrino, Andreolli Dario, Bellucci Giampiero, Biagiotti Laura, Blasi Nicholas, Blasi Guendalina, Castellani Sergio, Gambini Michele, Gambini Emanuele, Leonardi Giorgia, Marchionni Giulia, Marchionni Andrea, Mattioli Anna Maria, Montesi Lorenzo, Nobili Tomas, Pagnoni Di Dario Luca, Perugini Marco, Petretti Vittorio, Ricci Matteo, Rossi Nicoletta , Sperindei Lisetta, Vanzolini Claudia, Vitali Giulia

### Favorevoli n. 18:

Amadori Guerrino, Bellucci Giampiero, Biagiotti Laura, Blasi Nicholas, Blasi Guendalina, Castellani Sergio, Gambini Michele, Leonardi Giorgia, Mattioli Anna Maria, Montesi Lorenzo, Nobili Tomas, Pagnoni Di Dario Luca, Perugini Marco, Petretti Vittorio, Ricci Matteo, Sperindei Lisetta, Vanzolini Claudia, Vitali Giulia



**Astenuti n. 5:**

Andreolli Dario, Gambini Emanuele, Marchionni Giulia, Marchionni Andrea, Rossi Nicoletta

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando che l'atto è approvato.

Dopodichè il Presidente pone ai voti la proposta di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18/08/200, n. 267.

La votazione svoltasi tramite applicativo Concilium dà il seguente risultato:

**Presenti n. 24:**

Amadori Guerrino, Andreolli Dario, Bellucci Giampiero, Biagiotti Laura, Blasi Guendalina, Blasi Nicholas, Castellani Sergio, Gambini Michele, Gambini Emanuele, Leonardi Giorgia, Lugli Lorenzo, Marchionni Andrea, Marchionni Giulia, Mattioli Anna Maria, Montesi Lorenzo, Nobili Tomas, Pagnoni Di Dario Luca, Perugini Marco, Petretti Vittorio, Ricci Matteo, Rossi Nicoletta, Sperindei Lisetta, Vanzolini Claudia, Vitali Giulia

**Votanti n. 19:**

Amadori Guerrino, Andreolli Dario, Bellucci Giampiero, Biagiotti Laura, Blasi Guendalina, Blasi Nicholas, Castellani Sergio, Gambini Michele, Gambini Emanuele, Leonardi Giorgia, Lugli Lorenzo, Marchionni Andrea, Marchionni Giulia, Mattioli Anna Maria, Montesi Lorenzo, Nobili Tomas, Pagnoni Di Dario Luca, Perugini Marco, Petretti Vittorio, Ricci Matteo, Rossi Nicoletta, Sperindei Lisetta, Vanzolini Claudia, Vitali Giulia

**Favorevoli n. 19:**

Amadori Guerrino, Bellucci Giampiero, Biagiotti Laura, Blasi Guendalina, Blasi Nicholas, Castellani Sergio, Gambini Michele, Leonardi Giorgia, Lugli Lorenzo, Mattioli Anna Maria, Montesi Lorenzo, Nobili Tomas, Pagnoni Di Dario Luca, Perugini Marco, Petretti Vittorio, Ricci Matteo, Sperindei Lisetta, Vanzolini Claudia, Vitali Giulia

**Astenuti n. 5:**

Andreolli Dario, Gambini Emanuele, Marchionni Giulia, Marchionni Andrea, Rossi Nicoletta

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando che l'atto è reso immediatamente eseguibile.

Il resoconto integrale audio-video della seduta viene pubblicato nel portale istituzionale all'interno della sezione dedicata al Consiglio comunale.



-Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio

---

**Marco Perugini**

Il Segretario Generale

---

**Dott. Claudio Chianese**