



COMUNE DI SANT'ELENA
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**Approvato con delibera di
Consiglio Comunale n. 13 del 22 giugno 2013**

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

INDICE DEGLI ARTICOLI

PRINCIPI GENERALI

Art. 1	Finalità	pag.	2
Art. 2	Norme applicabili	"	2
Art. 3	Oggetto della disciplina	"	3

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

Art. 4	Classificazione degli immobili	"	3
Art. 5	Natura giuridica degli immobili	"	3
Art. 6	Condizioni di vendita	"	4
Art. 7	Stima dei beni	"	4

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 8	Atti di disposizione del patrimonio	"	4
Art. 9	Procedure di alienazione del patrimonio disponibile	"	5
Art. 10	Entrata in vigore del regolamento comunale	"	6

PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Finalità

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Sant'Elena in attuazione del disposto dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127 e sono adottate nell'esercizio della potestà di cui al D. Lgs 16.08.2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" s.m.i. e dello Statuto Comunale.
2. Il regolamento ha per finalità la statuizione di univoci criteri di trasparenza e di pubblicità circa le condizioni di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale, mediante l'adozione di adeguati strumenti giuridici volti ad una corretta e trasparente predisposizione e gestione delle procedure di alienazione medesima, incluse quelle preliminari e consequenziali.

Art. 2

Norme applicabili

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, come consentito dall'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e R.D. 23.5.1924 n. 827, nonché in deroga alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Gli immobili indicati nel Programma di alienazione sono offerti in vendita mediante asta pubblica, fatto salvo quanto previsto art. 8 punto 3.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico.
4. In deroga a quanto stabilito dalle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, l'Ente è legittimato ad operare riguardo alle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile secondo la disciplina privatistica, salvo quanto dettato dal presente regolamento, costituente a tutti gli effetti *lex specialis*.

Art. 3

Oggetto della disciplina

1. La disciplina del presente regolamento è applicabile a tutte le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile successive alla sua entrata in vigore.
2. Sono in ogni caso esclusi dalla presente disciplina i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile, nonché i beni immobili di interesse storico e artistico del Comune di cui al D.Lgs. 41 del 22.01.2004.

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

Art. 4

Classificazione degli immobili

1. Il Consiglio Comunale approva il Programma di alienazione che sarà costituito da un elenco contenente l'indicazione dei beni immobili di proprietà comunale alienabili, con la relativa ubicazione e il valore di stima di cui all'art. 7 del presente regolamento.

Art. 5

Natura giuridica degli immobili

1. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile che sono inseriti nel Programma di alienazione sono automaticamente sdemanializzati o declassificati ed entrano a far parte del patrimonio disponibile del Comune, ai sensi e in analogia a quanto stabilito dall'art. 829 - II comma - del codice civile e all'art. 38 del regolamento sui servizi del Provveditorato Generale dello Stato, approvato con RD 20.6.1929 n. 1058.

Art. 6

Condizioni di vendita

1. Ogni singolo immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nel Programma di alienazione.
2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
3. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione

Art. 7

Stima dei beni

1. In corrispondenza di ciascun bene immobile del patrimonio inserito nel Programma di alienazione è stabilito un valore di stima che costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione, fatti salvi eventuali aggiornamenti ai sensi del successivo art. 8.

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2. Il valore di stima è determinato dal Servizio Tecnico del Comune. In mancanza o nel caso di perizia particolarmente complessa che richieda una valutazione eccezionalmente articolata è possibile, con determinazione adeguatamente motivata, affidare l'incarico della perizia di stima ad un tecnico esterno all'Amministrazione.
3. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili, nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa. In ogni caso la stima deve rispecchiare il più possibile i prezzi di mercato correnti al tempo della valutazione e deve tenere conto delle migliorie e delle addizioni eventualmente apportate agli immobili stimati, nonché di ogni elemento di particolare pregio degli immobili alienabili.

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 8

Atti di disposizione del patrimonio

1. Sulla scorta del Programma di alienazione la Giunta Comunale provvederà ad assegnare ad un Responsabile di servizio, la procedura di alienazione previa verifica ed eventuale aggiornamento solo in aumento del prezzo da porre a base di gara. Questi provvederà ad adottare idoneo provvedimento a contrattare.
2. I contratti di compravendita, permuta, o transazione aventi ad oggetto beni immobili, sono stipulati in forma pubblica.
3. Le alienazioni dei beni sono precedute da asta pubblica da esperirsi, generalmente, mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta posto dall'Amministrazione.

Si applicano alle alienazioni del patrimonio disponibile le procedure previste dall'articolo successivo.

Rimane comunque in facoltà del Consiglio Comunale valutare, mediante l'adozione di un provvedimento idoneamente motivato, l'ipotesi di una trattativa diretta nei casi in cui se ne rilevi l'opportunità.

4. I contratti di permuta e transazione vengono conclusi sulla base del reciproco interesse delle parti mediante trattativa diretta.

Art. 9

Procedure di alienazione del patrimonio disponibile

1. Le alienazioni di beni patrimoniali disponibili sono precedute da apposito provvedimento a contrattare nel quale debbono essere specificati tutti gli elementi atti ad identificare l'esatta consistenza catastale ed economica del bene, nonché gli elementi essenziali del contratto così come previsti dall'art. 192 del D.Lgs 267/2000.
2. Le alienazioni sono effettuate con asta pubblica da esperirsi mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta posto dall'Amministrazione, secondo le modalità specificate nell'avviso d'asta.
3. L'avviso d'asta va pubblicizzato nel seguente modo:

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- a) Per i beni di valore stimato inferiore ad Euro 100.000,00, mediante affissione in luoghi pubblici e all'albo pretorio e dandone informazione a tutte le famiglie nelle forme più idonee.
 - b) Per beni di valore compreso tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, su un quotidiano e sul B.U.R. e dandone informazione a tutte le famiglie nelle forme più idonee;
 - c) Per i beni di valore superiore ad Euro 500.000,00, secondo le modalità indicate sub b), nonché mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e dandone informazione a tutte le famiglie nelle forme più idonee.
4. La pubblicazione dell'avviso all'Albo pretorio dell'ente deve avvenire almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per la gara, salvo in casi di motivata urgenza, in cui è possibile ridurre il termine fino a 15 (quindici) giorni, le altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.
 5. Per la Commissione di gara valgono le norme generali del regolamento dei contratti.
 6. L'aggiudicazione viene disposta con determinazione del Responsabile del servizio incaricato, a favore dell'offerta più vantaggiosa per l'ente, purchè almeno pari al prezzo a base d'asta.
 7. Qualora l'asta vada deserta, la Giunta Comunale può disporre successivi esperimenti con eventuali riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale di stima. Eseguiti due esperimenti d'asta infruttuosi, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata.
 8. I successivi esperimenti dovranno essere previamente valutati sotto il profilo della congruità dall'Ufficio Tecnico Comunale, se ritenuto opportuno si procede ad una nuova stima del bene.

Art. 10

Entrata in vigore del regolamento comunale

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'avvenuta esecutività del provvedimento di approvazione, la sua ripubblicazione all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi.