



COMUNE di TAGLIO DI PO

Provincia di Rovigo

Piazza IV Novembre, 5 - 45019 Taglio di Po (RO) - Cod. Fisc. e P. IVA: 00197020290



REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 07.03.2013

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n.10 del 03.03.2023

Indice

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
Art. 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	3
Art. 3 – BENI IMMOBILI ALIENABILI	3
Art. 4 – VALUTAZIONE	4
Art. 5 – PRELAZIONE	4
Art. 6 – PROCEDURE DI VENDITA.....	5
Art. 7 – ASTA PUBBLICA	5
Art. 8 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA	6
Art. 9 – TRATTATIVA PRIVATA.....	7
Art. 10 – PUBBLICITÀ.....	7
Art.11 – GARANZIE E CAUZIONI.....	8
Art. 12 – ASTE E GARE UFFICIOSE DESERTE.....	8
Art. 13 – PERMUTA	8
Art. 13 bis – AFFRANCAZIONE DI TERRENI A LIVELLO EDIFICATI	9
Art. 14 – CONTRATTO	9
Art. 15 – LOCAZIONE BENI IMMOBILI.....	10
Art. 16 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	10
PRINCIPALI NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO	11
NOTE	12

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127¹, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
1-bis Il presente regolamento disciplina, altresì, le modalità per l'affrancazione dei terreni a livello.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

Art. 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio Comunale approva, quale allegato al bilancio di previsione, il Piano delle alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale e/o di diritti reali di godimento, redatto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58² L.133/2008, introdotto dall'art. 27 L.214/2011.
2. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del Piano delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile dell'Area Tecnica, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.
3. Il Piano delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti. In tal caso il Consiglio Comunale procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del bilancio con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.
4. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista come forma di finanziamento nel Programma triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 128, comma 4, del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006³ e successive modifiche, in coerenza con il Piano annuale.

Art. 3 – BENI IMMOBILI ALIENABILI

1. Possono essere alienati:
 - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazioni, usucapione e altre cause;
 - b) Beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica, previa acquisizione dei pareri dei Responsabili dei relativi servizi. I rispettivi pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 14 della L. 241/1990⁴;
 - c) I diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).

2. L'inserimento di beni di cui alla lettera b) nel Piano delle Alienazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di alienazione e altri modi di trasmissione, ai sensi del capo IV parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

Art. 4 – VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono valutati al più probabile prezzo di mercato determinato in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima.
2. La perizia estimativa deve contenere:
 - una relazione tecnico – descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - la destinazione dell'immobile;
 - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - il valore di stima; detto valore, al netto dell'I.V.A., se dovuta, è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese generali, tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ecc.) e di pubblicità sostenute o da sostenere dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.
3. Tale perizia sarà redatta a cura dell'ufficio Tecnico del Comune o da Commissioni tecniche. Potranno essere incaricati anche professionisti esterni, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta.
4. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore.
5. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
6. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare saranno valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura dell'Ufficio tecnico del Comune. La perizia di stima verrà redatta all'atto dell'indizione dell'asta pubblica o della trattativa privata.

Art. 5 – PRELAZIONE

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione. Tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara ed essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto, sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di

60 giorni dal ricevimento della comunicazione, da parte del Responsabile del procedimento, della proposta contrattuale contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è intervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile del procedimento adotta gli atti conseguenti.

Art. 6 – PROCEDURE DI VENDITA

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) Asta pubblica
- b) Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa
- c) Trattativa privata diretta

Art. 7 – ASTA PUBBLICA

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando il valore di stima del bene è superiore ad € 200.000,00 (duecentomila) salvo quanto disposto al successivo art. 9.
2. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) descrizione del bene, ubicazione, stato giuridico con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive e dati catastali
 - b) il luogo, il giorno e l'ora dell'asta
 - c) prezzo a base d'asta
 - d) condizioni di vendita (tempo e modalità di pagamento)
 - e) i documenti necessari per esseri ammessi alla gara
 - f) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.
3. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'albo on-line dell'Ente.
4. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. Il recapito della busta potrà essere effettuato tramite il servizio postale con raccomandata, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnata a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune, negli orari di apertura al pubblico, entro il termine fissato dall'avviso d'asta. Il recapito nei termini rimane ad esclusivo rischio del mittente.
6. Dovrà essere prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara.
7. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.

8. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile dell'Area Tecnica o suo delegato, in qualità di presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge anche da Segretario.
9. L'aggiudicazione è fatta all'offerta che presenta il prezzo più vantaggioso per il Comune. In caso di offerte uguali e quando all'asta siano presenti i concorrenti che hanno presentato formulato lo stesso prezzo, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte.
10. Il prezzo di acquisto deve essere versato entro sessanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione e comunque prima della stipula dell'atto di compravendita, presso la Tesoreria Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario per il pagamento del bene intenda contrarre un mutuo ipotecario, il versamento del prezzo di acquisto potrà essere contestuale all'atto di compravendita.
Il bando di gara potrà prevedere il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, nel qual caso dovrà essere garantito, a prima richiesta, da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene, a spese dell'interessato.
11. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
Sono ammesse altresì offerte per persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito e nel caso ciò non avvenga, aggiudicatario sarà ritenuto l'offerente stesso.
12. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché superiore al prezzo di stima del bene.
13. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
14. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'albo on-line e sul sito internet del Comune.
15. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica, con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Art. 8 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si può procedere mediante trattativa privata preceduta da avviso pubblico di vendita, nel caso di alienazione di beni immobili di valore inferiore a €.200.000,00 (duecentomila), salvo quanto disposto al successivo art. 9.
2. Il Comune può, oltre alla pubblicazione dell'avviso pubblico di vendita, inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

3. In tali ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.
5. Nel giorno stabilito dall'avviso pubblico di vendita una Commissione costituita dal Responsabile dell'Area Tecnica con funzione di Presidente e da due impiegati del Comune da quest'ultimo nominati, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.
Delle operazioni viene redatto verbale.
Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
6. L'aggiudicazione è disposta con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica a favore del migliore offerente.
7. Per le garanzie e la cauzione si applica il successivo art.11.

Art. 9 – TRATTATIVA PRIVATA

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti con finalità sociali e/o di pubblico interesse o soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- b) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- c) alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
- d) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni di ubicazione, di conformazione, ecc. rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
- e) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento;
- f) alienazione di beni immobili per i quali gli esperimenti d'asta e le gare ufficiose siano andate deserte.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art. 10 – PUBBLICITÀ

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati all'albo on-line e sito internet del Comune, nonché per estratto nel BUR per almeno 30 giorni precedenti il giorno fissato per la gara. Sarà richiesta la pubblicazione per un uguale periodo all'albo della Provincia, del Comune capoluogo e dei Comuni limitrofi. Per ragioni d'urgenza che dovranno essere indicate nell'atto di indizione della gara il periodo di pubblicazione può essere ridotto fino a 15 giorni.

3. Gli avvisi pubblici di vendita delle trattative private devono essere obbligatoriamente pubblicati all'albo on-line e sito internet del Comune, per almeno 30 giorni precedenti il giorno fissato per la presentazione delle offerte. Sarà richiesta la pubblicazione per un uguale periodo all'albo dei Comuni limitrofi. Quando il valore di stima del bene immobiliare in vendita è inferiore a € 40.000 (quarantamila), l'informazione avviene esclusivamente mediante affissione dell'avviso all'albo on-line e sul sito internet del Comune.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti che approvano le procedure di vendita/avvisi.

Art.11 – GARANZIE E CAUZIONI

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara dovrà essere istituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Qualora l'aggiudicatario rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.

Il Comune provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Art. 12 – ASTE E GARE UFFICIOSE DESERTE

1. Qualora l'esperimento d'asta andasse deserto il responsabile del procedimento è autorizzato a ripetere la gara alle medesime condizioni. Qualora anche il secondo esperimento andasse deserto potrà indire nuova procedura con le stesse modalità e per un importo ribassato del 10% rispetto alla base d'asta. Qualora anche quest'ultimo andasse deserto si procederà a trattativa privata sulla medesima ultima base d'asta. Qualora tutte le procedure precedentemente indicate non avessero successo nemmeno con la base d'asta ribassata, il Responsabile dell'Area Tecnica determinerà la chiusura dell'asta, rimettendo alla Giunta comunale la decisione in merito all'alienazione del bene stesso.
2. In caso andasse deserta la gara ufficiosa si procederà a trattativa privata autorizzando il responsabile del procedimento a ribassare l'importo di stima fino al 20%.

Art. 13 – PERMUTA

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.
4. La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.

5. La permuta può altresì essere prevista come forma di finanziamento nel Programma triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. di cui all'art. 128, comma 4, del D. Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e successive modifiche, in coerenza con il Piano annuale.

Art. 13 bis – AFFRANCAZIONE DI TERRENI A LIVELLO EDIFICATI

1. Il presente articolo disciplina il procedimento di affrancazione degli immobili gravati da livello, in relazione ai quali il Comune di Taglio di Po risulta titolare, e le modalità di determinazione del valore di affrancazione.
2. Spetta al livellario il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli di eliminare il livello, pagando valore di affrancazione.
3. La domanda di affrancazione va presentata dal titolare del diritto che può essere il contraente originario o un suo avente causa. la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati, oppure il richiedente l'affrancazione dovrà allegare anche un atto di delega da parte degli altri cointestatari. Nel caso di morte del livellario, l'erede o gli eredi richiedenti l'affrancazione dovranno allegare copia della dichiarazione di successione se disponibile, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in originale e redatta a norma di legge, con la quale dichiara/no di essere l'unico/i erede/i legittimo/i del livellario (nome e cognome); alla stessa dichiarazione deve essere allegato il certificato di morte, in mancanza di tale certificato può essere redatta a norma di legge la dichiarazione sostitutiva di certificazione di morte.
4. La richiesta di cui al comma 3 è corredata da: visure catastali, estratto della mappa catastale, attestazione di conformità urbanistica e catastale del fabbricato esistente sul terreno, copia fotostatica del documento d'identità del richiedente/i.
5. Il Responsabile del Procedimento verifica la documentazione presentata e completa l'istruttoria entro 30 (trenta) giorni, salvo giustificati motivi. Accertata la sussistenza delle condizioni che fanno sorgere il diritto all'affrancazione, predisporre la deliberazione da sottoporre all'esame e approvazione della Giunta Comunale.
6. L'affrancazione comporta il pagamento del capitale di affrancazione calcolato con la seguente formula:
Canone enfiteutico = valore area ai fini IMU x equo saggio di rendimento 1% x superficie

$$\text{Capitale di affranco} = \text{Canone enfiteutico} \times 15$$

se la formula "valore area ai fini IMU x equo saggio di rendimento 1%" restituisce un valore inferiore a €/mq 1,00, si applica il valore unitario minimo di €/mq 1,00.

7. La modalità di calcolo di cui al comma 6 si applica anche nel caso di terreno identificato da un mappale non edificato a condizioni che per l'uso, il terreno risulti effettiva pertinenza di fabbricato edificato su lotto confinante e non superiori i mq. 200.
8. L'importo deve essere versato in un'unica rata prima della stipula del contratto di cui all'art. 14.
9. Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario/enfiteuta cui sono intesati i beni, con le modalità di cui al presente articolo.

Art. 14 – CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le

spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Art. 15 – LOCAZIONE BENI IMMOBILI

1. Le locazioni di beni immobili di proprietà dell'Ente il cui importo non ecceda i 10.000,00 (diecimila) euro annui saranno precedute da avvisi che devono essere obbligatoriamente pubblicati all'albo on-line e sito internet del Comune per almeno 30 giorni. Per importi superiori la l'avviso sarà pubblicato per un uguale periodo, all'albo della Provincia, del Comune capoluogo e dei Comuni limitrofi.
2. Si prescinde da qualsiasi formalità per le locazioni di beni immobili finalizzate a scopi sociali o di pubblica utilità.

Art. 16 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile e alle normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobile per gli Enti pubblici. Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

PRINCIPALI NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO

Legge n. 783 del 24 dicembre 1908	Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato.
Regio Decreto n. 454 del 17 giugno 1909	Regolamento per l'esecuzione della L. 24.12.1908, n.783 sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato.
Legge n. 241 del 07 agosto 1990	Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.
Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004	Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. n. 137 del 06 luglio 2002.
Decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006	Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE
Legge n. 127 del 15 maggio 2007	Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo.
Legge n. 133 del 6 agosto 2008	Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.
Legge n. 214 del 22 dicembre 2011	Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 06 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.

NOTE

¹ Art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127

Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, è inserito il seguente: "2-bis. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica. Agli immobili urbani pubblici e a quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, adibiti a uso diverso da quello di edilizia residenziale si applicano le disposizioni degli articoli 38 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni".
2. 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.

6-bis. I termini di cui al comma 1, al comma 2, lettera a), e al comma 3 dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352, sono prorogati di sei mesi.

² Art. 58, Legge 6 agosto 2008, n. 133

Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

3. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, *redigendo apposito elenco*, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il *piano delle alienazioni e valorizzazioni* immobiliari allegato al bilancio di previsione.
4. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.
5. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
6. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
7. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
8. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.
9. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

10. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

11. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

³ Art. 128, comma 4, del D. Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006

Nel programma triennale sono altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto dall'articolo 53, comma 6, possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara; tali beni sono classificati e valutati anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale e ne viene acquisita la documentazione catastale e ipotecaria.

⁴ Art. 14 (Conferenza di servizi), della legge 7 agosto 1990, n. 241

1. Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente può indire una conferenza di servizi.
 2. La conferenza di servizi è sempre indetta quando l'amministrazione procedente deve acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro trenta giorni dalla ricezione, da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. La conferenza può essere altresì indetta quando nello stesso termine è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate ovvero nei casi in cui è consentito all'amministrazione procedente di provvedere direttamente in assenza delle determinazioni delle amministrazioni competenti.
 3. La conferenza di servizi può essere convocata anche per l'esame contestuale di interessi coinvolti in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesime attività o risultati. In tal caso, la conferenza è indetta dall'amministrazione o, previa informale intesa, da una delle amministrazioni che curano l'interesse pubblico prevalente. L'indizione della conferenza può essere richiesta da qualsiasi altra amministrazione coinvolta.
 4. Quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di più amministrazioni pubbliche, la conferenza di servizi è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dall'amministrazione competente per l'adozione del provvedimento finale.
 5. In caso di affidamento di concessione di lavori pubblici la conferenza di servizi è convocata dal concedente ovvero, con il consenso di quest'ultimo, dal concessionario, entro quindici giorni fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA). Quando la conferenza è convocata ad istanza del concessionario spetta in ogni caso al concedente il diritto di voto.
- 5-bis. Previo accordo tra le amministrazioni coinvolte, la conferenza di servizi è convocata e svolta avvalendosi degli strumenti informatici disponibili, secondo i tempi e le modalità stabiliti dalle medesime amministrazioni.