



COMUNE DI MIRANO  
Provincia di Venezia

-----  
Servizio Segreteria

# COMUNE DI MIRANO

<p>REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MIRANO</p>
---

Approvato

con delibera di C.C. n. 91 del 4.10.2004

**INDICE:**

- ART. 1      FINALITA' ED OGGETTO**
- ART. 2      PROGRAMMAZIONE**
- ART. 3      STIMA DEI BENI**
- ART. 4      PROCEDURE DI VENDITA**
- ART. 5      PRELAZIONE**
- ART. 6      FORME DI PUBBLICITA'**
- ART. 7      DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE**
- ART. 8      PREZZO**
- ART. 9      NORME TRANSITORIE E FINALI**

## **ART. 1 - Finalità e oggetto**

**1** – Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Mirano.

**2** – Con le disposizioni che seguono si intende semplificare e rendere più economico il procedimento di alienazione dei beni di cui al comma 1.

**3** – I beni demaniali e quelli patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti dal presente regolamento, previa deliberazione consiliare di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

**4** – Il presente Regolamento costituisce "legge speciale" per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto dello stesso e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti comunali.

## **ART. 2 - Programmazione**

**1** – Nella Relazione Previsionale e Programmatica allegata al Bilancio Annuale di previsione del Comune – Sezione 2 – Analisi delle risorse dovranno essere elencati i beni immobili che si intendono alienare, suddivisi per ogni anno del triennio di riferimento.

**2** – Nell'elencazione di cui al comma 1 dovranno essere indicati:

- a) i beni immobili o le categorie dei beni immobili che si preveda di alienare;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima e altri elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) le motivazioni della vendita e la destinazione del ricavato;

**3** – L'elenco di cui ai commi 1 e 2 costituisce il "Programma delle Alienazioni Immobiliari", che è l'atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267.

**4** – Il valore dei beni inseriti nell'elenco di cui al comma 3 è un valore di massima che è quantificato dal Dirigente, cui è sottoposto l'Ufficio Patrimonio.

**5** – Il Consiglio Comunale può integrare o modificare il "Programma delle Alienazioni Immobiliari" per fare fronte agli adempimenti previsti dall'art. 193, comma 3, del D.Lgs.18 agosto 2000, n° 267.

## **ART. 3 - Stima dei beni**

**1** – Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima, redatta da un tecnico comunale, iscritto all'albo professionale, sulla base del valore di mercato attuale del bene con particolare riferimento alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, nonché ad ogni altro elemento rilevante ai fini estimativi.

**3** – Nel caso la perizia di stima debba essere redatta da un esperto esterno, per particolari esigenze professionali, essa dovrà essere asseverata.

**2** – La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di redazione.

#### **ART. 4 - Procedure di vendita**

**1** – I beni immobili indicati nel "Programma delle Alienazioni Immobiliari" sono posti in vendita mediante asta pubblica. Se questa sia andata deserta o, comunque, per qualsiasi altro motivo, non sia stata validamente conclusa, si procede a trattativa privata, previa gara ufficiosa alla quale sono invitati i soggetti che ne abbiano fatta richiesta a seguito di apposito avviso.

**2** – È consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata, previa gara ufficiosa;

b) qualora l'importo stimato non sia superiore a €50.000,00 (cinquantamila/00);

c) in caso di alienazione a Enti Pubblici o a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;

d) allorché per le caratteristiche del bene, l'acquisto possa interessare esclusivamente soggetti determinati (ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residenziali di lotti e casi simili);

**3** – la gestione del procedimento di alienazione degli immobili è di competenza del Dirigente cui è sottoposto l'Ufficio Patrimonio.

#### **ART. 5 - Prelazione**

**1** – Il Dirigente cui è sottoposto l'Ufficio Patrimonio accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se l'immobile può essere oggetto di diritti di prelazione.

**2** – Questa circostanza dovrà risultare nel bando di gara, nell'avviso pubblico e portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

**3** – L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto, sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione del Dirigente cui è sottoposto l'Ufficio Patrimonio

**4** – Scaduto il termine perentorio, di cui al comma 3, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sull'immobile.

#### **ART. 6 - Forme di pubblicità**

**1** – La vendita dei beni immobili è preceduta da adeguata pubblicità:

- su almeno un quotidiano locale per importi a base d'asta uguali o inferiori ad €250.000,00,

- su almeno un quotidiano nazionale per importi superiori a €250.000,00.

2 – In ogni caso, è prescritta la pubblicazione di apposito avviso all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e a mezzo manifesti.

#### **ART. 7 - Divieto speciale di comprare**

1 – Gli amministratori del Comune di Mirano e quelli degli Enti e Società partecipate o controllate dal Comune stesso non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni immobili del Comune, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile.

2 – L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

#### **ART. 8 - Prezzo**

1 – Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di vendita.

2 – Il Dirigente cui è sottoposto l'Ufficio Patrimonio può autorizzare, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento per un periodo di tempo massimo di anni 1 (uno) e purché la possibilità di dilazione sia prevista nel bando e nell'avviso.

3 – In questo caso, dovrà essere presentata idonea garanzia fidejussoria, pari all'importo del pagamento dilazionato, o accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato che dovrà procedere alla cancellazione dell'ipoteca a proprie spese dopo il saldo di quanto dovuto.

4 – Nel caso in cui l'acquirente contragga un mutuo per pagare l'immobile, dovrà essere prevista nel contratto di mutuo la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Mirano.

5 – Sulle somme dilazionate va applicato il tasso d'interesse legale annuo vigente, aumentato di due punti percentuali.

6 – Al prezzo di vendita saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese contrattuali e quelle generali e tecniche, che l'Amministrazione sostiene.

#### **ART. 9 - Norme transitorie e finali**

1 – Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento si applicano le norme di cui alla legge 24.12.1908, n° 783, e successive modificazioni, al R.D. 17.06.1909, n° 454, e successive modificazioni, e quelle del codice Civile.