

schema sintetico

VENDITA

PERMUTA

ACQUISTO

Atti preparatori:

▪ Eventualmente tipo di frazionamento (in riferimento a una divisione di una parcella)

▪ Richiesta del parere e/o la sdemanializzazione da parte dell'assessore per l'agricoltura

▪ Controllo dell'estratto del libro fondiario

▪ Eventualmente tipo di frazionamento (in riferimento a una divisione di una parcella)

▪ Richiesta del parere, sdemanializzazione e l'annotazione del vincolo da parte dell'assessore per l'agricoltura

▪ Controllo dell'estratto del libro fondiario

▪ Eventualmente tipo di frazionamento (in riferimento a una divisione di una parcella)

▪ Richiesta del parere e/o l'annotazione dei diritti ad uso civico da parte dell'assessore per l'agricoltura

▪ Controllo dell'estratto del libro fondiario

Se sussistono dei aggravi (ipoteche, vincoli, diritto d'usufrutto...)

Deve essere iniziato l'escorporazione senza aggravi o deve sussistere la rinuncia con autenticazione notarile o la dichiarazione di morte dell'avente diritto in caso di diritto d'usufrutto ed in caso di vincoli ed indivisibilità deve sussistere il rispettivo nulla osta (del sindaco, del direttore della ripartizione provinciale edilizia abitativa).

Se la parte contrattuale è proprietaria di un maso chiuso per ogni cambiamento nell'estensione del maso è necessario l'autorizzazione della commissione locale per i masi chiusi

Destinazione urbanistica

Zone residenziali

L'Amministrazione separata B.U.C. può vendere dei terreni che nel piano regolatore del comune siano destinati alla zona residenziale però distinguendo i due casi:

- Se il terreno, però, è di modesta misura e può essere alienato soltanto quale fondo pertinente ad un altro terreno, l'alienazione può essere effettuata anche tramite trattative private, comunque sempre nel pieno rispetto delle condizioni dettate dall'art. 14 della legge provinciale n. 17/1993. (Vedi sotto terreni agricoli e silvopastorali).
- Se hanno una misura idonea per la realizzazione della prima abitazione, di regola, devono essere alienate mediante asta pubblica.

Terreni agricoli e silvopastorali

Nella vendita di beni immobili di cui al sopraccitato articolo 11, lettera a), già da tempo si dà l'importanza all'osservanza dei principi di trasparenza di cui alla Legge Provinciale n. 17/1993 e alla pubblicazione dell'intenzione di alienare nell'albo pretorio riguardo alle trattative private.

Ai sensi dell'art. 14 della citata legge provinciale, l'amministrazione separata di beni è tenuta a comunicare la loro intenzione di alienazione ai soggetti facilmente individuabili ai quali da detta alienazione possa derivare un pregiudizio o a chiunque altro che possa averci un interesse. Di detta comunicazione, che dovrà essere inviata anche ai proprietari confinanti, deve essere fatta menzione nella deliberazione.

In caso di due o più interessati all'acquisto dell'immobile, l'amministrazione non può più alienare il fondo tramite trattativa privata, ma è tenuta a procedere alla vendita all'incanto. (Le diverse forme di incanto e le relative procedure sono regolate dal R.D. 23 maggio 1924, Nr. 827, artt. 63 ss.)

Per l'alienazione di beni di cui alla lettera b dell'art. 11, della legge 16 giugno 1927 n. 1766, trattandosi di casi particolari, la legge provinciale del 24 dicembre 1970, n. 29, prevede una disciplina speciale.

L'art. 2, comma 1, della legge provinciale 29/1970 stabilisce, che i beni gravati da diritti civici di cui alla lettera b, art. 11, della legge dd. 16.06.1927 n. 1766, possono essere alienati ai coltivatori diretti, aventi diritto di uso civico nella frazione o in subordine nel comune, per la formazione o per l'arrotondamento della proprietà contadina. L'art. 2 del decreto del presidente della Giunta provinciale dd. 8 agosto 1988 dispone che il prezzo minimo per l'acquisto di tali beni di uso civico ai sensi del anzidetto art. 2 della legge provinciale n. 29/1970 viene fissato dall'Assessorato per l'agricoltura e le foreste.

Detti beni devono essere alienati al pubblico incanto.

Zone residenziali

L'Amministrazione separata B.U.C. non può acquistare dei terreni di zone residenziali tramite permuta perché, contrasta con il suo fine istituzionale.

Terreni agricoli e silvopastorali

Nella permuta si stipula un negozio giuridico con una controparte speciale (proprietario di un terreno soggetto alla permuta), per questo la permuta può essere fatta tramite trattativa privata.

Ai fini della tutela dei terzi l'intenzione di procedere ad un contratto di permuta è sempre sottoposta alla pubblicazione nell'albo pretorio.

Questo è valido sia per i terreni di zone residenziali (attenzione solo se l'amministrazione permuta zona residenziale con terreni agricoli e silvopastorali – L'amministrazione B.U.C. non può acquistare terreni di zone residenziali) che per terreni agricoli e silvopastorali.

Zone residenziali:

L'acquisto di zone residenziali da parte delle amministrazioni separate, contrasta con il loro fine istituzionale.

VENDITA

Zone produttive

La normativa vigente della legge urbanistica provinciale prevede nell'articolo 46, che "i proprietari di immobili che siano stati inseriti nel piano urbanistico comunale quali zona per insediamenti produttivi, possono, ai sensi della succitata legge, del piano regolatore, del piano di attuazione e del regolamento edilizio, disporre liberamente di detti immobili." Questa disposizione non trova applicazione per le Amministrazioni separate B.U.C. come proprietari di zona produttiva, dato che, a differenza di privati, devono rispettare i principi della trasparenza e imparzialità. Per questo motivo gli immobili siti in base al regolamento urbanistico comunale in zone produttive devono venire cedute mediante pubblico incanto.

PERMUTA

Zone produttive

L'amministrazione B.U.C. non può acquistare dei terreni di zone produttive tramite permuta perché, contrasta con il suo fine istituzionale.

ACQUISTO

Zone produttive

L'acquisto di zone produttive da parte delle amministrazioni separate, contrastata con il loro fine istituzionale.

Stima giurata o dichiarazione sulla congruità del prezzo di acquisto da parte dell'ufficio stima

In riferimento a vendite, permuta od acquisti di terreni il prezzo del negozio giuridico deve essere stimato e la stima deve essere allegata alla delibera. In proposito esistono due possibilità:

Il prezzo può risultare da una stima giurata davanti al tribunale o al giudice di pace risp. dichiarazione sulla congruità del prezzo di acquisto da parte dell'ufficio stima.

Non si può vendere ad un prezzo inferiore al prezzo stimato.

I terreni oggetti della permuta devono essere stimati congruamente o deve essere pagato un conguaglio.

Il prezzo stimato segna il limite massimo per il prezzo d'acquisto.

Deliberazione

- Deve risultare, la presenza o l'astensione dei singoli membri del comitato, o del segretario. In caso d'astensione deve essere dichiarato che l'interessato ha lasciato l'aula prima della trattazione del relativo punto del ordine del giorno.
- Ai sensi dell'articolo 1471 del c.c. gli amministratori degli enti pubblici non possono a pena di nullità dell'acquisto né direttamente né tramite persona interposta acquistare proprietà degli enti pubblici.
- La deliberazione deve essere redatta in ambidue le lingue e nei comuni ladini in tutte le tre lingue.
- Il negozio giuridico deve essere eseguibile in seguito e deve essere motivato nelle premesse menzionando tutte le informazioni necessarie.
- L'oggetto del negozi giuridico così come le parti del negozio giuridico devono essere identificabili con certezza nella parte deliberante: menzione precisa dei mq, del numero di parcella, del comune catastale e del tipo di frazionamento; menzione della data di nascita, del codice fiscale, dell'indirizzo della parte del negozio. La deliberazione deve indicare il mezzo di gravame ai sensi delle legge provinciale n. 16/1980.
- La deliberazione inviata deve essere sottoscritta digitalmente. La copia autenticata o l'originale devono venire trasmesse per il controllo di legittimità.