



COMUNE DI • COMMUNE DE
SAINT-NICOLAS

Fossaz - Dessous, 1
11010 SAINT-NICOLAS
Valle d'Aosta (I)
Tel. (+39) 0165
908814
fax (+39)0165 908932
P. Iva 00502440076
C.F. 80007530076

info@comune.saint-nicolas.ao.it
protocollo@pec.comune.saint-nicolas.ao.it
www.comune.saint-nicolas.ao.it



Regolamento

per la concessione, l'acquisto e l'alienazione dei beni mobili e immobili comunali

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 27 novembre 2017.

Sommario

<u>TITOLO I. PRINCIPI GENERALI</u>	4
<u>Articolo 1. Oggetto e finalità</u>	4
<u>TITOLO II. I BENI DEL COMUNE</u>	4
<u>Articolo 2. Beni del Comune</u>	4
<u>TITOLO III. BENI MOBILI</u>	5
<u>Articolo 3. Alienazione di beni mobili</u>	5
<u>Articolo 4. Criteri per l'individuazione dei beni mobili da alienare</u>	5
<u>Articolo 5. Cancellazione dei beni dall'inventario</u>	6
<u>TITOLO IV. CONCESSIONE DI BENI A TERZI</u>	6
<u>Articolo 6. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi</u>	6
<u>Articolo 7. Forme giuridiche d'assegnazione dei beni</u>	7
<u>Articolo 8. Concessionari dei beni immobili</u>	7
<u>Articolo 9. Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali</u>	8
<u>Articolo 10. Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse</u>	8
<u>Articolo 11. Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale</u>	8
<u>Articolo 12. Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso abitativo</u>	9
<u>Articolo 13. Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale e abitativo e di altri beni immobili</u>	9
<u>Articolo 14. Comodato d'uso</u>	10
<u>Articolo 15. Esercizio del diritto di prelazione</u>	10
<u>Articolo 16. Obblighi del concessionario</u>	10
<u>Articolo 17. Beni esclusi dall'applicazione</u>	10
<u>TITOLO V. ACQUISTO DI BENI IMMOBILI</u>	11
<u>Articolo 18. Acquisto di beni immobili</u>	11
<u>Articolo 19. Acquisto di immobili in corso di costruzione</u>	11
<u>TITOLO VI. ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI</u>	12
<u>Articolo 20. Beni e diritti alienabili</u>	12
<u>Articolo 21. Programmazione e Piano delle alienazioni</u>	12
<u>Articolo 22. Beni immobili alienabili</u>	13
<u>Articolo 23. Criteri per l'individuazione dei beni immobili da alienare</u>	13
<u>Articolo 24. Disciplina delle alienazioni immobiliari</u>	14
<u>Articolo 25. Determinazione del valore dei beni da alienare da porre a Base d'asta</u>	14
<u>Articolo 26. Provvedimenti connessi</u>	15
<u>Articolo 27. Esperimento della gara</u>	15
<u>Articolo 28. Ripetizione della gara</u>	16
<u>Articolo 29. Trattativa privata</u>	16
<u>Articolo 30. Prelazione</u>	17

Articolo 31.	Corrispettivo	17
Articolo 32.	Spese	17
TITOLO VII.	PERMUTE	18
Articolo 33.	Contratti di permuta	18
TITOLO VIII.	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	18
Articolo 34.	Norme transitorie	18
Articolo 35.	Entrata in vigore	19

PRINCIPI GENERALI

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina la gestione di beni mobili e immobili nonché le modalità di acquisto e alienazione dei beni mobili e immobili dell'ente.
2. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile.
3. Per quanto concerne le alienazioni di beni immobili il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 12, 2° c. della Legge 15 maggio 1997 n. 127 "Disciplina le procedure di alienazione dei beni mobili e dei beni immobili patrimoniali disponibili", anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908 n° 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n° 454), ma nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e del piano delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
4. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda Titolo I, Capo IV, del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche.
5. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
6. L'alienazione dei beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

I BENI DEL COMUNE

Articolo 2

Beni del Comune

1. I beni del Comune si distinguono in beni demaniali e patrimoniali indisponibili e disponibili, secondo le norme contenute nel codice civile e in relazione all'uso cui sono destinati.

2. Agli adempimenti necessari per l'amministrazione dei beni demaniali e patrimoniali provvede il servizio al quale è affidata la materia del patrimonio.

BENI MOBILI

Articolo 3

Alienazione di beni mobili

1. L'amministrazione può procedere all'alienazione di beni mobili dichiarati fuori uso sulla base di apposito verbale, da cui risulti che gli stessi non sono più utilizzabili e per i quali non sia più vantaggiosa la trasformazione per i servizi comunali. Per i beni mobili demaniali e per i beni indicati agli articoli 53 e 54 del decreto legislativo 42/2004 l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.

2. Spetta alla Giunta Comunale adottare tutti i provvedimenti di alienazione dei beni mobili comunali.

3. Per i beni mobili dichiarati fuori uso, ma che non risultino completamente inutilizzati, ai quali viene attribuito dal Responsabile del Servizio competente un valore residuo si può procedere, a seguito di atto formale adottato dalla Giunta comunale, come segue:

a. alla loro alienazione al miglior offerente tramite gara;

oppure, in alternativa,

b. ceduti, a condizioni di favore o in uso gratuito, ad enti o associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa o sportiva.

Ove ciò non sia possibile o conveniente per l'amministrazione potranno essere distrutti.

4. Il Responsabile del Servizio provvede allo smaltimento dei beni mobili tramite ditta autorizzata quando:

- risulti infruttuosa la gara esperita ai sensi del precedente comma 3.
- trattasi di beni mobili non più funzionanti, per i quali viene dichiarato dal Responsabile del Servizio lo scarso interesse d'acquisto.

5. Per i beni mobili è consentita l'alienazione anche a ditta fornitrice dello stesso genere, a scomputo del prezzo di acquisto di nuove attrezzature.

Articolo 4

Criteri per l'individuazione dei beni mobili da alienare

1. I beni mobili da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- Attrezzature d'ufficio, impianti, materiale hardware, automezzi, motomezzi, mobili non più in uso in quanto vetusti, non più funzionanti e/o non più confacenti alle esigenze degli Uffici comunali, oppure in quanto di utilizzo oneroso.

Articolo 5

Cancellazione dei beni dall'inventario

1. A seguito dell'alienazione/smaltimento dei beni sarà cura dell'Ufficio Ragioneria procedere alla cancellazione degli stessi dall'inventario.

CONCESSIONE DI BENI A TERZI

Articolo 6

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a. **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
 - b. **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
 - c. **BENI DEL DEMANIO COMUNALE**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.
2. Il Comune può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto, comodato o locazione ecc....).

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Articolo 7

Forme giuridiche d'assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili: la concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio comunale: la concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Articolo 8

Concessionari dei beni immobili

1. L'Amministrazione definisce, sulla base dei propri intenti, l'utilizzo degli spazi o locali a disposizione all'interno dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella sua disponibilità.

2. I beni di cui al precedente comma possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché compatibili con l'interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la Legge non li assimolino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

3. In particolare, sono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- Beni concessi per tutte le altre attività.

Articolo 9

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile del Servizio tecnico comunale, approvata dalla Giunta comunale, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sarà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

3. Nella stipulazione dei contratti per la concessione amministrativa di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla Giunta comunale, sulla base di una perizia del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Articolo 10

Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:
 - ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato.
 - in genere Enti e Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa e sportiva, assistenziale, turistica, di tutela dei beni ambientali.

Articolo 11

Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
3. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.
4. Si procede a trattativa privata:
 - a. quanto è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
 - b. quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

Articolo 12

Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso abitativo

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad abitativo sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.
2. Nel caso di beni immobili per l'edilizia residenziale pubblica l'Amministrazione individuerà gli assegnatari mediante bando pubblico, anche con l'ausilio dell'ARER, oppure darà priorità alle domande di emergenza abitativa secondo la normativa vigente.

Articolo 13

Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale e abitativo e di altri beni immobili

1. I beni immobili o i locali ad uso diverso da quello commerciale e abitativo sono concessi:
 - a. Di norma e nel caso in cui interessino una pluralità di soggetti, mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.
 - b. In altri casi particolari, definiti nel provvedimento della Giunta comunale, direttamente ai richiedenti, soggetti privati o associazioni, che abbiano fatto domanda di ottenere spazi sulla base della valutazione delle attività che in essi il richiedente intende svolgere.
2. L'affitto di beni terreni, pascoli, avviene, di norma, mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

Articolo 14

Comodato d'uso

1. Il Comune può concedere in comodato d'uso (ai sensi della normativa vigente in materia di comodato) beni mobili ed immobili di sua proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, ad associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato per lo svolgimento delle loro attività istituzionali ovvero ad altri soggetti con provvedimento debitamente motivato.

Articolo 15

Esercizio del diritto di prelazione

1. Ai soggetti già titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione.

Articolo 16

Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a. l'obbligo di pagamento del canone, o del corrispettivo per l'utilizzo pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione e di copertura assicurativa;
- b. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- c. Altre condizioni indicate nel bando di gara.

2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma 1 precedente comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

Articolo 17

Beni esclusi dall'applicazione

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- la sede comunale nella parte destinata ad uffici comunali e gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
- le aree e le strutture cimiteriali;

- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito;
- i parchi ed i giardini.

ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

Articolo 18

Acquisto di beni immobili

1. L'ente locale, fatte salve le procedure espropriative, può acquistare sul mercato, nei limiti della normativa vigente, beni immobili di suo interesse e per le finalità istituzionali che gli sono propri.
2. L'acquisto di beni immobili dev'essere necessariamente previsto in apposito atto dell'organo comunale competente in materia.
3. All'acquisto di beni immobili l'ente locale può procedere a trattativa privata in tutti i casi in cui la specificità del bene non consenta l'espletamento di una procedura di gara. In questa ipotesi l'Amministrazione deve motivare nel relativo provvedimento le ragioni che hanno portato all'individuazione di quel particolare bene da acquistare in luogo di un altro.
4. La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.
5. Ai fini della pattuizione del corrispettivo, deve essere redatta apposita perizia di stima da parte dell'ufficio comunale competente, oppure da un tecnico esterno incaricato.
6. Se l'amministrazione partecipa ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al delegato alla partecipazione determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
7. L'acquisto di beni immobili di proprietà regionale resta disciplinato dalla normativa regionale vigente.

Articolo 19

Acquisto di immobili in corso di costruzione

1. È consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di esecuzione.
2. L'ente locale, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.
3. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Articolo 20

Beni e diritti alienabili

1. Si considerano beni patrimoniali disponibili:
 - i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere di valutazione dell'interesse storico da parte della struttura regionale competente in materia di Tutela dei beni culturali;
 - i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio o mediante inserimento nel Piano delle alienazioni.
 - i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - i diritti edificatori.
2. I beni individuati possono essere ceduti in tutto o in parte, anche secondo modalità disgiunte.

Articolo 21

Programmazione e Piano delle alienazioni

1. Il Consiglio comunale approva annualmente il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali a norma dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, dell'art. 31 bis rubricato "Disposizioni per la riqualificazione del patrimonio edilizio degli enti locali" della Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" modificato dalla Legge Regionale 4 agosto 2009, n. 24 (Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste. Modificazioni alle leggi regionali 6 aprile 1998, n. 11, e 27 maggio 1994, n. 18).
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. Il piano è allegato al bilancio di previsione e può essere approvato contestualmente allo stesso.
4. L'iscrizione di un immobile nel piano, per alienare lo stesso, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42 co. 2, lett. 1) del d.lgs. 267/2000 (TUEL), art. 21, "Competenze del Consiglio comunale", comma 3 lettera i) della Legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta" e art. 12, comma 3, lettera g) del vigente Statuto comunale, senza la necessità di ulteriori atti.

5. Nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali sono indicati:
- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima se già periziato, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione).
6. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
7. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

Articolo 22

Beni immobili alienabili

1. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'ente locale e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di beni culturali.
2. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.

Articolo 23

Criteri per l'individuazione dei beni immobili da alienare

1. I beni immobili da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:
 - Beni a bassa redditività;
 - Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - Beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà interna;
 - Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - Aree per le quali non sussiste l'interesse del comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate ai fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
 - Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento destinate a conseguire le finalità dell'ente.

Articolo 24

Disciplina delle alienazioni immobiliari

1. Alla vendita degli immobili di proprietà comunale si procede secondo la normativa vigente in materia.
2. La vendita dei beni immobili, previa redazione di apposita perizia di stima, è effettuata procedendo mediante l'indizione di una gara per pubblico incanto a mezzo di avviso da pubblicarsi all'albo pretorio online del Comune e sulla homepage del sito web dell'amministrazione per non meno di quindici giorni.
3. È facoltà del responsabile applicare forme aggiuntive di pubblicità dell'avviso, anche se onerose.
4. L'avviso indica il prezzo richiesto a base d'asta, con offerte in aumento pena l'esclusione, il termine per la presentazione delle offerte, le modalità di rilancio in caso di offerte identiche.
5. Per tutto quanto non previsto, trovano applicazione gli artt. 63 e seguenti del RD 827/1924.
6. L'avviso d'asta deve almeno indicare:
 - a. l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
 - b. il bene oggetto d'asta;
 - c. il prezzo posto a base di gara;
 - d. i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
 - e. gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
 - f. il responsabile del procedimento.
7. L'asta pubblica è effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete al rialzo anche se, in casi appositamente motivati, può essere effettuata con offerte pubbliche e/o pubblico banditore.
8. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Responsabile del Servizio competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

Articolo 25

Determinazione del valore dei beni da alienare da porre a Base d'asta

1. La base d'asta per la vendita del bene immobile e dei diritti reali di godimento è fissata con perizia sulla base dei valori medi del mercato locale desumibili per beni di caratteristiche simili ed analoghe a quello in vendita sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare, ricorrendo a discrezione dell'Amministrazione Comunale, alle seguenti modalità:

- perizia redatta dal competente Ufficio Comunale;
 - perizia tecnico-estimativa giurata da parte di libero professionista di provata esperienza;
 - in alternativa riferendosi all’Agenzia delle Entrate.
2. La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:
 - I criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell’immobile.
 3. Il valore individuato mediante la perizia costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste, al netto dell’IVA se dovuta, e nelle trattative di alienazione, e potrà essere comprensivo dei costi della perizia stessa.
 4. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.
 5. La perizia riceve l’approvazione della Giunta comunale.

Articolo 26

Provvedimenti connessi

1. Le risultanze delle valutazioni circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
 - viene individuato il bene oggetto di vendita con indicazione degli elementi identificativi e descrittivi;
 - viene approvato l’avviso d’asta o la lettera di invito con l’indicazione dei termini per la presentazione dell’offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
 - vengono definite le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d’acquisto, ed i relativi costi.
2. In caso di trattativa privata diretta il provvedimento dovrà procedere a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell’offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottata la trattativa stessa.

Articolo 27

Esperimento della gara

1. Chiunque abbia interesse è ammesso a partecipare alla gara ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete.
2. Qualora non diversamente indicato nell'avviso, l'asta è considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Qualora si abbiano due o più offerte dello stesso importo, è facoltà dell'amministrazione definire l'aggiudicatario tramite sorteggio.
3. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.
4. Il Responsabile del Servizio dispone direttamente, con proprio provvedimento, l’aggiudicazione dell’alienazione.

5. Il contratto è successivamente stipulato nel termine massimo di 90 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto o nei termini espressamente indicati nel bando o nella lettera di invito.

Articolo 28

Ripetizione della gara

1. In caso di gara deserta, la base d'asta può essere ridotta in misura non superiore al 15% e la gara ripetuta. Qualora il bene rimanga invenduto anche dopo la seconda gara, la base d'asta può essere ulteriormente ridotta fino ad un massimo del 15% e la gara riproposta.

Articolo 29

Trattativa privata

1. Per ragioni di opportunità e celerità il Comune può procedere alla vendita anche tramite trattativa privata previa gara ufficiosa preceduta da avviso pubblico. Alla gara ufficiosa devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta.

2. Fermo il valore di stima è consentito, inoltre, procedere a trattativa privata diretta con un solo offerente nelle seguenti ipotesi:

- a. quando sia stata indetta una gara ad evidenza pubblica per la vendita di un immobile senza risultato per tre volte;
- b. quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici;
- c. quando il bene è destinato a servizio pubblico di interesse generale;
- d. quando viste le caratteristiche del bene medesimo, l'acquisto possa interessare unicamente determinati soggetti;
- e. quando la vendita riguardi beni immobili interclusi, parzialmente interclusi a favore dei proprietari dei fondi confinanti, la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalle interclusioni;
- f. quando la vendita riguardi beni immobili con un unico confinante;
- g. alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- h. quando la condizione giuridica, o di fatto, del bene renda impraticabile o non conveniente l'apertura al mercato;
- i. accertate circostanze eccezionali riconosciute con deliberazione del Consiglio Comunale;
- j. in caso di transazione;
- k. nel caso di permuta, anche parziale.

Articolo 30

Prelazione

1. Il Responsabile competente accerta, prima dell'avvio delle procedure di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti confinanti che abbiano un vantaggio dall'acquisizione del bene e a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari (confinanti o locatori affittuari dei beni immobili posti in alienazione) devono essere in possesso di un valido titolo (contratto o provvedimento di autorizzazione all'uso in corso di validità) e in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
3. Il Comune entro 15 giorni comunica ai titolari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. il corrispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara.
4. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro massimi 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

Articolo 31

Corrispettivo

1. Il corrispettivo della vendita può essere previsto in valuta oppure, in base alla normativa vigente, la gara può prevedere anche un parziale o totale cambio del pagamento con l'esecuzione di opere¹, la tempistica relativa all'esecuzione delle opere sarà definita nell'avviso di alienazione.

Articolo 32

Spese

1. L'acquirente, oltre al prezzo offerto, deve corrispondere tutti i costi delle spese tecniche relative per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti - volture - riallineamenti, ecc.), tutte le spese sostenute per la vendita di perizia, pubblicità, frazionamento, ecc., nonché le spese ed i tributi dell'atto di cessione.

¹ Ai sensi dell'art. 191 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 o omologo articolo vigente.

PERMUTE

Articolo 33

Contratti di permuta

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere, con motivata deliberazione, alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a un Ente pubblico o a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. La permuta avviene sulla base di apposita perizia effettuata dal competente ufficio comunale o da un tecnico esterno e può prevedere un conguaglio in denaro.
3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 34

Norme transitorie

1. Per quanto espressamente non previsto nel presente Regolamento, sono richiamate le disposizioni legislative e regolamentari regionali e nazionali in materia di contratti pubblici e enti locali.
2. Le concessioni di diritto e/o, di fatto, in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo.
3. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
4. Restano in particolare in vigore i regolamenti comunali per la concessione in uso dei locali comunali.

Articolo 35

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della delibera di approvazione.
2. Sono abrogate tutte le norme regolamentari precedenti ed ogni altra disposizione incompatibile con il presente regolamento.
3. Il presente regolamento è inviato agli uffici per la sua applicazione ed è pubblicato sul sito web a tempo indeterminato nella sezione Regolamenti.