



**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
COMUNE DI SAINT-PIERRE**

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 IN DATA 30 LUGLIO 2013

INDICE

<i>ART.</i>	<i>ARGOMENTO</i>	<i>PAGINA</i>
1	Oggetto del regolamento	3
2	Programmazione delle alienazioni	3
3	Individuazione del valore di vendita	3
4	Beni vincolati	4
5	Procedure di vendita	4
6	Asta pubblica	4
7	Licitazione privata	5
8	Trattativa privata	5
9	Trasferimento in proprietà di fabbricati e terreni nell'ambito dei sistemi di realizzazione dei lavori pubblici	5
10	Permuta	6
11	Procedure inventariali	6
12	Spese contrattuali	6
13	Norme finali e transitorie	6

ARTICOLO 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. I beni immobili del patrimonio disponibile del Comune di Saint-Pierre, dichiarati non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali o all'uso pubblico o alla pubblica funzione, sono alienabili secondo il presente regolamento.
2. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione dei beni immobili comunali, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, ed infine nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
3. 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.

Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 824 e 828, secondo comma del codice civile, che siano stati oggetto di un preliminare provvedimento di sdemanializzazione;
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio e che quindi siano stati annessi al patrimonio disponibile dell'ente;
- c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.

ARTICOLO 2

PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. La programmazione delle alienazioni è contenuta nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 31bis della L.R. 6 aprile 1998, n. 11, come modificato ed integrato dall'art. 6 della L.R. 12 giugno 2012, n. 17, che costituisce allegato al bilancio pluriennale di previsione.
2. Le alienazioni di beni immobili, ai sensi dell'art. 22, comma 4, punto f, dello Statuto Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 54, del 21 dicembre 2001, sono disposte dalla Giunta comunale.

ARTICOLO 3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ove presenti;

- c) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

ARTICOLO 4 BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato o della Regione a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ARTICOLO 5 PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica,
 - b) licitazione privata,
 - c) trattativa privata,in connessione alle caratteristiche del bene ed al suo valore, secondo le procedure specificate agli articoli seguenti.

ARTICOLO 6 ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, risulti uguale o superiore a 100.000 Euro (centomila/00).
2. La gara deve essere esperita mediante offerte per schede segrete secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827, dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e dal R.D. 17 giugno 1909, n. 454.
3. La presentazione delle offerte può avvenire mediante servizio postale con raccomandata, entro il termine fissato dall'avviso d'asta; gli interessati potranno anche presentare la domanda direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Saint-Pierre.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è espletata da una Commissione comunale appositamente costituita avente competenza in ordine all'espletamento delle ordinarie procedure d'appalto di lavori pubblici.
6. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta. In caso di parità si procede ad una nuova gara tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle stesse offerte. L'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta più alta.
7. La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari successivamente all'aggiudicazione definitiva.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.
9. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione.

ARTICOLO 7 LICITAZIONE PRIVATA

1. E' in facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'esperimento di una licitazione privata qualora sia andata deserta l'Asta pubblica, ovvero debba essere alienato un immobile il cui valore stimato non sia superiore a 100.000 Euro (centomila/00).
2. L'alienazione mediante licitazione privata viene pubblicizzata con l'affissione all'Albo pretorio comunale e nell'apposita Sezione del sito web istituzionale del Comune, per un periodo non inferiore a 15 (quindici) giorni consecutivi.
3. Alla licitazione privata sono invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta nei termini stabiliti nell'avviso di cui al comma precedente, nonché tutti i soggetti ritenuti dall'Amministrazione potenzialmente interessati all'acquisto, avuto riguardo alle caratteristiche e all'ubicazione del bene da alienare.
4. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'Albo Pretorio comunale e nell'apposita Sezione del sito web istituzionale del Comune, per un periodo non inferiore a 15 (quindici) giorni consecutivi.
5. Relativamente alle operazioni di gara e di aggiudicazione si applicano le disposizioni contenute nell'art. 6, commi da 5 a 9, del presente Regolamento.

ARTICOLO 8 TRATTATIVA PRIVATA

1. Per gli immobili di importo non superiore a 15.000 Euro (quindicimila/00) si può procedere a trattativa privata sentiti tutti i proprietari dei terreni confinanti.
2. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga conveniente, gli immobili per i quali sia avvenuta la diserzione dell'Asta pubblica o della Licitazione privata, possono essere venduti direttamente a privati, sempre che non siano variati il prezzo e le condizioni di vendita.
3. Le offerte che venissero presentate devono comunque essere accompagnate da quietanze comprovanti il deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.
4. Nel caso di due o più offerte per lo stesso bene, verrà indetta tra gli offerenti una gara informale, determinando la vendita a favore di colui che presenterà la maggiore offerta in aumento.
5. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'Albo pretorio comunale e nell'apposita Sezione del sito web istituzionale del Comune, per un periodo non inferiore a 15 (quindici) giorni consecutivi.

ARTICOLO 9 TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DI FABBRICATI E TERRENI NELL'AMBITO DEI SISTEMI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI PUBBLICI

1. I beni immobili che non assolvono a funzioni di interesse pubblico possono essere oggetto di diretta alienazione, anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara che preveda il loro trasferimento all'appaltatore, in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.
2. I beni in questione dovranno essere preventivamente indicati nella programmazione triennale dei lavori pubblici contenuta nella Relazione Previsionale Programmatica, di cui all'art. 9 della L.R. 20 giugno 1996, n. 12, e successive modificazioni ed integrazioni, nel quale dovranno essere classificati e valutati, anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica - ambientale e ne verrà acquisita la documentazione catastale ed ipotecaria.

3. Il loro trasferimento avverrà non appena approvato il certificato di collaudo dei lavori; il bando di gara può prevedere un momento antecedente per l'immissione nel possesso dell'immobile.
4. Per le modalità di effettuazione della stima degli immobili, nonché per le modalità di aggiudicazione ci si riferisce alle disposizioni vigenti in materia di appalti pubblici.

ARTICOLO 10 PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare, l'Amministrazione dispone, con deliberazione della Giunta comunale, la permuta di beni immobili patrimoniali disponibili, con soggetti pubblici o privati, previo inserimento della stessa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio pluriennale di previsione.
2. Nel Piano delle alienazioni saranno evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui.
3. La permuta degli immobili non potrà avvenire con conguaglio in denaro da parte dell'Amministrazione.

ARTICOLO 11 PROCEDURE INVENTARIALI

1. I beni immobili alienati vengono cancellati d'ufficio dall'inventario del patrimonio comunale a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di alienazione.

ARTICOLO 12 SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.

ARTICOLO 13 NORME FINALI E TRANSITORIE

1. In caso di alienazione di immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita, è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono di diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.
3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento alla legislazione in vigore e agli specifici Bandi di gara.