



COMUNE DI BOBBIO PELLICE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Sommario

ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO
ART. 2	BENI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO
ART. 3	BENI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E BENI MOBILI DICHIARATI DISMISSIBILI
ART. 4	PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI
ART. 5	CONDIZIONI GENERALI DI ALIENAZIONE
ART. 6	MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE
ART. 7	ASTA PUBBLICA
ART. 8	TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA
ART. 9	TRATTATIVA PRIVATA
ART. 10	PRELAZIONE
ART. 11	AGGIORNAMENTO DINAMICO
ART. 12	PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO
ART. 13	RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. 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 mobili e immobili appartenenti al patrimonio comunale, anche in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di speditezza e trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni appartenenti al patrimonio comunale.
3. Il presente Regolamento costituisce '*lex specialis*' per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2 - BENI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

Per le alienazioni di beni di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte II, Titolo I, Capo IV, del D.lgs- 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

ART. 3 - BENI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E BENI MOBILI DICHIARATI DISMISSIBILI

1. Ai sensi del presente regolamento sono considerati beni immobili alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
1. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1 nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo comma 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

2. Il Consiglio Comunale individua mediante proprie deliberazioni i beni immobili suscettibili di alienazione nell'ambito delle procedure di adozione, approvazione, modifica ed integrazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
3. La Giunta Comunale individua, eventualmente approvando ed aggiornando un apposito elenco, i beni mobili suscettibili di alienazione, in quanto non più rispondenti alle necessità del Comune, e affida al Responsabile del Servizio, alla cui dotazione il singolo bene mobile si riferisce, il compito di curare le relative procedure di dismissione secondo quanto previsto dai successivi artt. 5, 6 e 7.
4. Le procedure di alienazione di partecipazioni azionarie o di altri strumenti finanziari detenuti dal Comune di Bobbio Pellice, deliberate dal Consiglio Comunale, sono attribuite alla competenza dei Servizi Finanziari, cui compete in particolare, la sottoscrizione dei relativi contratti di vendita.
5. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

ART. 4 - PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI

1. La Giunta Comunale si assicura del valore da porre a base di vendita dei beni conferendo incarico per la redazione di specifiche perizie estimative.
2. Per i beni mobili e immobili le perizie sono redatte da almeno un tecnico dell'Amministrazione Comunale.
3. In caso di documentata impossibilità o di particolare specificità l'incarico per la stima può essere affidato a singoli professionisti esterni all'ente; nel caso di affidamento a professionisti esterni le perizie debbono essere regolarmente asseverate a norma di legge.
1. Per le partecipazioni azionarie o altri strumenti finanziari le perizie sono redatte dal Responsabile del Servizio Finanziario che utilizzerà come riferimento:
 - a) per i titoli e valori quotati in borsa la quotazione media degli ultimi tre mesi;
 - b) per gli altri titoli e valori, il valore nominale o quello di acquisizione o quello di inventario o il valore patrimoniale risultante dall'ultimo bilancio approvato.
4. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) per gli immobili, in caso di presenza di affittuario, i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
 - c) la destinazione del bene;
 - d) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - e) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

1. La procedura di alienazione viene attuata con appositi atti del responsabile individuato a norma del precedente art. 3 secondo le modalità previste dai successivi artt. 7, 8 e 9.
1. Il valore base di vendita dei beni è dato dalle perizie di cui ai precedenti commi da 2 a 5 al netto degli oneri tributari gravanti sulla vendita.

ART. 5 – CONDIZIONI GENERALI DI ALIENAZIONE

1. La deliberazione del consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene contiene:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con indicazione dei confini;
 - b) l'indicazione dei dati catastali: partita catastale; per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario, superficie, per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
 - c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
 - d) il prezzo di stima dell'immobile.
2. La vendita è altresì effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni contrattuali:
 - d.a) la vendita s'intende fatta a corpo e non a misura;
 - d.b) qualunque responsabilità del comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte del bene acquistato;
 - d.c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
 - d.d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto al bene;
 - d.e) in caso di alienazione di bene immobile, sono a carico dell'acquirente tutti i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati su questo dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per i deterioramenti arrecati;
 - d.f) il corrispettivo della vendita è versato in unica soluzione, secondo i tempi e le modalità stabilite dall'amministrazione.

ART. 6 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) asta pubblica
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa
 - c) trattativa privata diretta.

ART. 7 - ASTA PUBBLICA

1. All'avvio del procedimento di alienazione mediante asta pubblica viene data pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto dei beni.
2. Il bando d'asta è pubblicato:

- a) per i beni mobili e immobili di valore stimato superiore a 100.000 euro in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio, sul sito WEB del Comune di Bobbio Pellice e almeno per estratto con pubbliche affissioni nel Comune di ubicazione del bene, sempre per estratto una volta su almeno due periodici a diffusione locale e un quotidiano a tiratura nazionale, nonchè sul Bollettino Ufficiale Regionale;
- b) per i beni mobili immobili di valore stimato compreso tra 40.000 e 100.000 euro in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio, sul sito WEB del Comune di Bobbio Pellice e con pubbliche affissioni almeno in estratto nel Comune di ubicazione del bene e per estratto una volta su almeno un periodico a diffusione locale;
- c) per i beni mobili e immobili di valore stimato inferiore a 40.000 euro ed i beni mobili in forma integrale per almeno 15 giorni all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Bobbio Pellice, con pubbliche affissioni almeno per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- d) per le partecipazioni in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune.

I termini di cui sopra possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

- 3. Le spese documentate sostenute per le pubblicazioni di cui al precedente comma 2 sono poste a carico dell'acquirente che dovrà rimborsarle prima della stipula dell'atto di acquisto; della presente condizione è fatta esplicita menzione in tutte le forme di pubblicità prescritte.
- 4. L'asta avrà luogo con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire all'Ufficio protocollo del Comune, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito dal bando.
- 5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
- 6. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli, a offerta segreta o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno il presidente di gara. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.
- 7. Per le offerte che non sono pervenute o sono pervenute in ritardo non sono ammessi reclami.

8. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita, eventualmente integrata con la partecipazione di esperti di provata competenza estranei all'Amministrazione Comunale.
9. Nessuno può partecipare all'asta se non comprova di aver dato cauzione, a garanzia della sua offerta, pari al decimo del prezzo a base d'asta.
10. Nessuno, per qualsiasi motivo, è dispensato dal rilasciare la cauzione di cui al precedente comma.
11. Le cauzioni, costituite da tutti i partecipanti all'asta nella misura stabilita del 10% dell'importo a base d'asta (e comunque non inferiore ad € 500,00 o al valore a base d'asta per importi inferiori a € 500,00), sono svincolate entro sessanta giorni dall'aggiudicazione della gara, ad eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario, che viene computata quale acconto sul prezzo di aggiudicazione.
12. Il contratto è stipulato, di norma, entro trenta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento del conguaglio dovuto e rimborso delle spese di pubblicità di cui al precedente comma 3. L'acquirente non può entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto.
13. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta si può ripetere l'incanto o ricorrere a metodi di scelta del contraente previsti dai successivi artt. 8 e 9, eventualmente prevedendo una riduzione del prezzo a base d'asta giustificata con apposita nuova perizia redatta secondo quanto previsto dal precedente art. 4.

ART. 8 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. Si può ricorrere alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa unicamente:
 - a) quando il valore del bene da vendere venga stimato per un importo inferiore a € 40.000,00, si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla sua zona di ubicazione o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) o che costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
 - b) quando siano andate deserte una o più aste pubbliche.
1. Il bando di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa è pubblicato, in versione integrale, all'albo pretorio comunale e sul sito Internet del Comune per un periodo di almeno 15 giorni prima del giorno fissato per la gara.
2. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento a quanto stabilito nei commi da 4 a 13 del precedente art. 7.
3. Nel caso in cui la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa non sortisca esito si può ripetere l'incanto o ricorrere al metodo di scelta del contraente previsto dal successivo art. 9,

eventualmente prevedendo una riduzione del prezzo a base d'asta giustificata con apposita nuova perizia redatta secondo quanto previsto dal precedente art. 4 BOBBIO ALIENAZIONI.

ART. 9 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si può ricorrere alla trattativa privata unicamente:
 - a) quando il valore del bene da vendere venga stimato per un importo inferiore a € 1.000,00;
 - b) quando siano andate deserte due o più aste pubbliche;
 - c) quando sia andata deserta una trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - d) per alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - e) per alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - f) per operazioni di permuta anche con conguaglio in denaro con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - g) per fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o prevalente interesse per uno o più soggetti predeterminati.
1. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con il contraente privato, ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del precedente art. 4.
2. Per i casi di cui alle lettere da d) a g) il ricorso all'alienazione mediante trattativa privata viene deliberato dal Consiglio Comunale.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
4. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione del provvedimento con cui il Comune decide l'alienazione ai sensi del presente articolo.
5. La pubblicazione sarà effettuata, per 15 venti giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Bobbio Pellice.
6. Per la cauzione si applica il precedente art. 5.
7. Nei casi di cui alle lettere d) ed e) il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse.

ART. 10 - PRELAZIONE

1. Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti e tutelati dalla legge.

ART. 11 - AGGIORNAMENTO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali, regionali o comunali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

ART. 12 - PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Copia del presente regolamento è tenuta a disposizione del pubblico affinché ne possa prendere agevolmente visione.

ART. 13 - RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento troveranno applicazione le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento e le sue modifiche entrano in vigore secondo quanto previsto dalla legge e dallo statuto comunale.