

COMUNE DI CHAMPORCHER
Regione Valle d'Aosta

**REGOLAMENTO COMUNALE
SULLA DISCIPLINA
DELL'AMMINISTRAZIONE DEI BENI**

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 12.03.2012

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Art. 1 – Beni del Comune**
- Art. 2 – Concessione di beni a terzi**
- Art. 3 – Alienazione di beni mobili**
- Art. 4 – Affitto e locazione di beni immobili**
- Art. 5 – Prestito d'uso**
- Art. 6 – Acquisto di beni immobili**
- Art. 7 – Acquisto di beni immobili in corso di costruzione**
- Art. 8 – Contratti di permuta**
- Art. 9 – Beni immobili alienabili**
- Art. 10 – Diritti di prelazione**
- Art. 11 – Alienazioni immobiliari**
- Art. 12 – Esperimento della gara**
- Art. 13 – Ripetizione della gara**
- Art. 14 – Sponsorizzazioni**

Art. 1 – 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.

Art. 2 – Concessione di beni a terzi

1. I beni demaniali o la loro gestione possono essere oggetto di concessione a terzi stabilendo l'uso cui debbono essere destinati.
2. I beni appartenenti al patrimonio disponibile sono destinati all'uso attribuito loro dalla Giunta Comunale.

Art. 3 – Alienazione di beni mobili

1. L'amministrazione comunale 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 l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
2. Per i beni mobili è consentita l'alienazione anche a ditta fornitrice dello stesso genere, a scomputo del prezzo di acquisto di nuove attrezzature.
3. Qualora i beni siano dichiarati fuori uso, ma non risultino completamente inutilizzati, possono essere alienati o ceduti ad enti pubblici o privati ai sensi dell'articolo 5.

Art. 4 – Affitto e locazione di beni immobili

1. I contratti di locazione attiva sono preceduti di norma da pubblici incanti, o, anche in relazione al valore economico del contratto, da procedura negoziata previa gara ufficiosa, fatta salva l'eventuale legislazione speciale. Il contratto può essere rinegoziato con il conduttore purché sia in regola con il pagamento del canone e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione comunale.
2. Le locazioni passive d'immobili possono essere effettuate con il sistema della trattativa privata, preceduta ove possibile da gara ufficiosa, se si tratta di locali aventi particolari requisiti che necessitano all'amministrazione comunale. Nel caso di locazione di beni fungibili, di particolare importanza o valore, si procede con pubblico incanto.

Art. 5 – Prestito d'uso

1. L'amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 16/2005, con i criteri e le modalità previste dall'apposito regolamento comunale per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari nonché per l'attribuzione di vantaggi economici, nel rispetto dei principi di trasparenza e di imparzialità, può concedere, a condizioni di favore o in uso gratuito in prestito d'uso, ad enti o associazioni senza scopo di lucro aventi fine di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa o sportiva ed anche alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale:
 - a) beni, mobili ed immobili, utili allo svolgimento di manifestazioni ed iniziative temporanee promosse dalle organizzazioni medesime;
 - b) beni, mobili ed immobili, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.
2. Nell'ambito della valorizzazione e promozione di libere forme associative e di organismi di partecipazione alla vita pubblica l'amministrazione comunale valuta l'opportunità di concedere, a condizioni di favore o in uso gratuito, beni immobili di non eccessivo valore e beni mobili, già usati, in prestito d'uso ad enti o associazioni senza scopo di lucro aventi fine di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa o sportiva, effettivamente operanti sul territorio comunale.
3. Le eventuali spese di manutenzione ordinaria per l'uso dei beni sono a carico dei beneficiari.

Art. 6 – Acquisto di beni immobili

1. Il Comune, fatte salve le procedure espropriative, può acquistare sul mercato beni immobili di suo interesse e per le finalità istituzionali che gli sono propri.
2. All'acquisto di beni immobili il Comune 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 in luogo di un altro.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. L'acquisto di beni immobili di proprietà regionale resta disciplinato dalla normativa regionale vigente.

Art. 7 – Acquisto di beni immobili in corso di costruzione

1. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di esecuzione.
2. Il Comune, 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 fideiussoria, 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.

Art. 8 – Contratti di permuta

1. L'amministrazione comunale può disporre con motivata deliberazione la permuta di beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica o privata, di interesse per il Comune, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente ufficio comunale o da un tecnico esterno, salvo conguaglio in denaro.

Art. 9 – Beni immobili alienabili

1. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune 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.
3. L'alienazione di beni immobili comunali deve essere necessariamente prevista in modo esplicito in un atto dell'organo comunale competente.

Art. 10 – Diritti di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al comma 1 deve essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
5. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo.

Art. 11 – Alienazioni immobiliari

1. Alla vendita degli immobili di proprietà comunale si procede secondo la normativa vigente in materia, salvo quanto di seguito diversamente disciplinato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, comma 2 della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo).
2. Nel caso di vendita immobiliare, il Comune procede all'indizione di una gara per pubblico incanto previa redazione di apposita perizia di stima, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.
3. L'avviso d'asta è pubblicato all'albo pretorio almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara. Possono essere previste altre adeguate forme di pubblicità su quotidiani di interesse nazionale e locale, nonché in ogni altra forma ritenuta opportuna dall'Amministrazione comunale. L'avviso 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.
4. Per ragioni di opportunità 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.
5. Fermo il valore di stima è consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:
 - a) quando sia stata indetta una gara ad evidenza pubblica per la vendita di un immobile senza risultato;
 - b) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici;
 - c) quando il bene è destinato a servizio pubblico;
 - d) quando viste le caratteristiche del bene medesimo, l'acquisto possa interessare unicamente determinati soggetti.
6. 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.

Art. 12 – 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, l'aggiudicatario è determinato tramite sorteggio.
3. L'aggiudicazione è sospensivamente condizionata al versamento alla tesoreria comunale, entro 10 giorni dalla gara, di una cauzione pari all'10% del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio, trascorso il termine di cui sopra, si può

procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.

4. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

Art. 13 – Ripetizione della gara

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta o di trattativa privata dia esito negativo, può ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica con il ribasso di 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.

Art. 14 – Sponsorizzazioni

1. L'amministrazione comunale può ricorrere a forme di sponsorizzazione anche in relazione ad attività culturali nelle sue varie forme, attività sportive, turistiche, di valorizzazione del patrimonio comunale e dell'assetto urbano o ad altre attività di rilevante interesse pubblico. In relazione a particolari manifestazioni culturali l'Amministrazione comunale può assumere anche la veste di sponsor.
2. La sponsorizzazione può avere origine da iniziative dell'Amministrazione, cui deve essere assicurata idonea pubblicità, o dall'iniziativa di privati.
3. Gli strumenti di attuazione delle sponsorizzazioni non devono essere in contrasto con prescrizioni di legge o regolamenti.
4. In ogni caso devono essere definiti i limiti dello sfruttamento dell'immagine a fini pubblicitari, di eventuali diritti di esclusiva, di eventuali benefits, di modalità di utilizzazione del marchio e di presenza del logo dello sponsor sul materiale di propaganda.
5. Per gli interventi di sponsorizzazione sportiva e per i contratti di sponsorizzazione di lavori relativi a beni culturali si rinvia alla normativa regionale vigente.