

PROVINCIA DI IMPERIA

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE
DI BENI PATRIMONIALI
DELLA PROVINCIA**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.P. n° 30 31/3/2003

ART. 1 NOZIONE

Il presente Regolamento disciplina le modalità da seguire per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia, ai sensi e in conformità a quanto previsto dall'art. 7 D.lgs. 267 del 18.08.2000, del D.Lgs. 490 del 29.10.1999 e dell'art. 12 comma 2 della Legge n. 127/97.

Art. 2 BENI ALIENABILI

1. Costituiscono oggetto del presente regolamento, i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente.
2. Rientrano nel patrimonio immobiliare disponibile della Provincia i terreni e i fabbricati per i quali non esiste o è cessato, attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa la destinazione del bene ad un pubblico servizio.
3. Fanno parte altresì del patrimonio disponibile i beni demaniali provinciali, dopo la loro formale sdemanializzazione da parte dell'organo competente.
4. I beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà della Provincia non possono essere alienati se non nei limiti e con le modalità di cui al D. lgs. 490 del 29.11.1999 e del D.P.R. n. 283 del 7.09.2000 nonché della specifica normativa vigente in materia.

ART. 3 VALUTAZIONE

1. Il valore dei beni oggetto di alienazione può essere determinato nei seguenti modi:
 - 1) a mezzo perizia d'ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso della laurea in ingegneria, architettura, agraria o diploma di geometra, con adeguata esperienza e comprovata professionalità e con un'anzianità di servizio di anni 5 o convalidata da un dirigente tecnico di livello apicale.
 - 2) Da una perizia giurata di un professionista esterno iscritto all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni, qualora non si possano utilizzare le strutture interne.
2. Le stime dei beni avranno validità di dodici mesi. Le stime già effettuate all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità per dodici mesi dalla loro effettuazione.
3. Qualora anche prima di tale termine si ritenga che il valore del bene abbia subito rilevanti variazioni si provvederà ad effettuare una nuova stima.
4. Le stime devono essere fatte con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe.

ART. 4 RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Dirigente del Settore Patrimonio.
2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività propedeutiche necessarie all'alienazione dei beni.

ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita degli immobili si procede nei seguenti modi:
 - a) Asta pubblica
 - b) Trattativa privata

ART. 6 ASTA PUBBLICA

1. E' adottata la procedura del pubblico incanto quando il valore di mercato del bene sia superiore a Euro 25.000,00 fatti salvi i casi previsti all'art. 14 comma 3.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante pubblicazione del bando integrale:
 - a) all'Albo Pretorio della Provincia, alla bacheca provinciale e alla bacheca del Comune sul quale insiste il bene oggetto di alienazione, nonché sul sito internet della Provincia e su apposito sito regionale, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a Euro 50.000,00 ;
 - b) all'Albo Pretorio della Provincia, alla bacheca provinciale e alla bacheca del Comune sul quale insiste il bene oggetto di alienazione, sul sito internet della Provincia, su apposito sito regionale e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di beni di valore compreso tra Euro 50.000,00 e Euro 250.000,00 ;
 - c) all'Albo Pretorio della Provincia, alla bacheca provinciale e alla bacheca del Comune sul quale insiste il bene oggetto di alienazione, sul sito internet della Provincia, su apposito sito regionale, per estratto su due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale e uno a diffusione regionale, e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a Euro 250.000,00.
3. Le predette pubblicazioni dovranno avvenire almeno 30 gg. prima di quello fissato per la gara, salvo i casi di motivata urgenza, in cui è possibile ridurre il termine fino a 15 gg.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo di estinzione della candela vergine.
5. Qualora il primo esperimento sia risultato infruttuoso e si debba procedere ad un secondo tentativo di asta pubblica, potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, da prevedersi nel bando di gara.
6. L'asta nel caso di cui al precedente comma 2 punto c) deve svolgersi non prima del 16° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
7. L'aggiudicazione avverrà a favore del migliore offerente, sul prezzo base, nel giorno e l'ora

indicata nel bando.

ART. 7 BANDO

1. Il Bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:
 - I beni da vendere identificati con i necessari dati catastali;
 - Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento
 - L'obbligo da parte dell'acquirente di assumersi gli eventuali oneri aggiuntivi al prezzo estimativo quali i costi di pubblicità e di frazionamento su terreni e fabbricati.
 - I diritti e i pesi inerenti il fondo;
 - L'anno il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alle gare
 - Il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - Gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - L'ammontare della cauzione da versare;
 - Il metodo di gara;
 - L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
 - la possibilità di ammettere offerte anche per persona da nominare, sulla base di procura speciale formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. In caso di aggiudicazione a favore di persona da nominare, l'obbligo a dichiarare la persona entro il termine massimo di 3 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento, sigillatura e presentazione;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della L. 689/81;
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - l'aumento minimo sull'importo a base d'asta in caso di ricorso alla procedura di cui all'art. 7 comma 4;
 - il termine massimo entro il quale si dovrà stipulare l'atto di vendita.

ART. 8 SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 9 OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Provincia conseguirà all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 gg. , salvo il

diverso periodo indicato nel bando.

2. Nel caso di asta tenuta con il metodo dell'offerta segreta, non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte sullo stesso bene.
3. Non sono ammesse offerte presentate in difformità dalle modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

ART. 10 COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è composta dal Dirigente del Settore Patrimonio o suo sostituto, quale Presidente, dal Dirigente del Settore Contratti Appalti Servizi Interni o suo sostituto e da un Funzionario quali membri. Alla gara assiste il Segretario Generale o suo delegato con funzioni di ufficiale verbalizzante.
2. Per lo svolgimento dei lavori si rimanda a quanto stabilito dal regolamento per la stipulazione dei contratti adottato da questa Amministrazione.

ART. 11 VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal Funzionario. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'asta, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte presentate, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta dal Dirigente del Settore competente.
3. Quando le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 12 GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara, di cui all'art. 7 del presente regolamento.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 13 TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede a trattativa privata, sulla base del prezzo determinato a norma dell'art. 3 comma 4, nei seguenti casi:
- cessione di immobili il cui valore sia stato fissato in misura inferiore a Euro 25.000,00;
 - cessione di terreno, di valore inferiore ad Euro 25.000,00, a favore del proprietario unico confinante con lo stesso, che accetta il prezzo base fissato dalla Provincia. Nel caso di più confinanti, in mancanza di diversi accordi tra gli stessi, si procederà a gara ufficiosa tra i medesimi;
 - cessione di immobili urbani privi di finalità residenziale pubblica o di terreni a favore dei soggetti che si trovino alla data di indizione della gara nella detenzione del bene in qualità di titolari di contratti di concessione, affitto rustico, locazione o di altri tipi di affidamento in corso, ovvero scaduti e non ancora rinnovati e sempre che siano in regola con i pagamenti del relativo canone alla presentazione della domanda di acquisto;
 - cessione di immobili o porzione di essi o di terreni per motivi di utilità a favore di Enti pubblici, Istituti o Associazioni con finalità pubblica;
 - a seguito di pubblico incanto o di gara informale risultati deserti dopo due esperimenti, con acquirente disponibile a corrispondere il prezzo base fissato dall'Amministrazione in sede di gara pubblica;
- Nel caso sub a) la trattativa privata sarà preceduta da gara ufficiosa, previo avviso di pubblicazione all'Albo Pretorio della Provincia, alla bacheca provinciale e alla bacheca del Comune sul quale insiste il bene oggetto di alienazione, nonché sul sito Internet della Provincia;
- Nel caso sub c) sarà praticato uno sconto del 10% sul prezzo determinato;
2. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione di cui alle lettere b), c), d), si procederà alla vendita con le modalità generali di cui al presente regolamento.

ART. 14 VENDITA DI BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

- Qualora il bene sia soggetto a diritto di prelazione, l'offerta è notificata agli interessati mediante lettera raccomandata A.R.
- Nella comunicazione devono essere individuati i beni oggetto di alienazione e devono essere indicati: il prezzo di riferimento, le modalità di accettazione e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione.
- L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte dei soggetti legittimati, da esercitarsi con atto notificato mediante raccomandata A.R. alla Provincia nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione
- La mancata comunicazione dell'accettazione nei termini di cui al presente articolo, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza dalla medesima.
- Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi del presente articolo non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di 10 anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, pena la nullità degli eventuali atti stipulati.

ART. 15 PERMUTA

- L'amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a terzi di interesse pubblico, sulla base di apposita stima redatta a norma dell'art. 3.

2. 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.

ART. 16 CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile e dalle leggi in materia.
2. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore dei soggetti di cui all'art. 14 lett. c, d, e, , il contratto è stipulato entro 3 mesi dall'accettazione. Qualora per fatto dell'interessato la stipulazione non avvenga nei termini, non viene dato corso all'alienazione, fatta salva la possibilità di richiedere eventuale risarcimento danni. Nei casi nei quali l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo per l'acquisto dell'immobile, il termine per la stipulazione del contratto può essere differito sino all'erogazione del mutuo medesimo e comunque non oltre 1 anno dalla notifica al proprietario dell'atto di accettazione.
4. Sino alla stipulazione del contratto di vendita è dovuto il pagamento del canone in precedenza corrisposto a titolo di indennità di occupazione.
5. Di norma il contratto viene rogato dal Segretario Generale della Provincia, qualora non sia possibile l'atto di vendita sarà rogato da un notaio di fiducia, scelto dall'acquirente, operante in Imperia.

ART. 17 PREZZO

1. I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3.
3. In caso di gara pubblica, l'aggiudicatario deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara, prima della stipula del relativo atto. In mancanza, la Provincia tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
4. In caso non si concluda il contratto con l'aggiudicatario prima dell'indizione di una nuova gara, è facoltà dell'Amministrazione contattare direttamente il secondo miglior offerente.

ART. 18 SPESE E RINVIO

1. Tutte le spese inerenti il trasferimento del bene ivi comprese il costo relativo all'eventuale frazionamento dell'immobile e le spese di pubblicità sono a carico dell'acquirente.
2. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alle norme contenute nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato oltre che, ove applicabili, a quelle del Codice Civile e delle leggi in materia.