



PROVINCIA DI PERUGIA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PERUGIA APPROVATO CON DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO PROVINCIALE N. 4/2011, N. 34/2012 E N. 58/2013

ART.1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, adottato dalla Provincia di Perugia nell'esercizio della potestà riconosciutagli dall'art. 7 del D. Lgs. N. 267/2000, intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà della Provincia di Perugia - utilizzando criteri che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 Legge 127/97, si rinvia alle norme disciplinanti gli stessi istituti e procedimenti contenute nelle vigenti leggi, regolamenti comunitari, statali e regionali.

ART.2

BENI ALIENABILI

Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile della Provincia;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile della Provincia per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del demanio della Provincia per i quali sia intervenuta o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);

L'inserimento degli immobili nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari costituente documento fondamentale di programmazione della vendite immobiliari che la Provincia intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste dalla normativa.

Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

ART.3

PROGRAMMA DI VENDITA

Nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- il valore di massima dei singoli beni;

Il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità;

ART.4

ALIENAZIONE DI BENI NON COMPRESI NEL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo, il Consiglio Provinciale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

ART.5

PREZZO DI VENDITA

I singoli beni da alienare, in base a perizia estimativa, vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico del Patrimonio o da commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

Il prezzo di mercato stabilito, qualora l'importo superi €. 200.000,00, dovrà ottenere l'attestazione di congruità da soggetto accreditato ai sensi della normativa di settore in vigore (Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, ecc.)

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Al prezzo stabilito, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.

È rimesso all'apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

Le stime di cui al presente articolo hanno validità pari a 24 mesi, prorogabili fino ad un massimo di ulteriori 12 mesi qualora il competente Servizio lo ritenga opportuno in base all'andamento dei valori di mercato

Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

ART.6

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento per l'alienazione dei beni immobili provinciali sarà individuato ai sensi della L. 241/90 – capo II.

Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle vendite degli immobili.

In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

Sulla base delle valutazioni, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari nonché l'individuazione delle modalità di espletamento della gara.

ART.7

UFFICIALE ROGANTE

Ferme le competenze rogatorie del Segretario Generale della Provincia di Perugia, il rogito dei contratti di alienazione di cui trattasi può essere affidato al ministero di un Notaio esterno.

Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico della Provincia. L'acquirente può sempre richiedere che il rogito venga a ministero di un Notaio di propria fiducia, assumendosi interamente ogni onere e/o spesa conseguente.

ART.8

PROCEDURE DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica
- b) trattativa privata
- c) negoziazione diretta
- d) permuta

ART.9

ASTA PUBBLICA

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante "Asta Pubblica" secondo le procedure di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, vale a dire per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara e determinato ai sensi dell'art. 5.

L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Servizio che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed eventualmente prevede la copertura finanziaria.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando potrà essere suddiviso per lotti ed i concorrenti saranno esonerati dal presentare duplicazione dei documenti amministrativi di partecipazione, qualora presentino offerte per più di un lotto (nel rispetto comunque delle previsioni dell'avviso d'asta).

ART.10

ASTA PUBBLICA – OFFERTE

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione Dirigenziale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del relativo contratto.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione o comunque entro gli ulteriori 15 giorni il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti.

L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati nei confronti dell'Amministrazione, sino alla formale aggiudicazione del lotto di vendita.

In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

ART.11

ASTE DESERTE

Qualora la prima asta vada deserta, la Provincia, valutatane l'opportunità, ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Dopo l'esperimento del secondo incanto, andato deserto, l'Amministrazione, ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.

Qualora successivamente all'esperimento di un'asta andata deserta, e prima dell'indizione di una successiva asta (dies a quo data indizione del nuovo bando di gara), dovesse pervenire un'offerta, di valore non inferiore a quello posto a base dell'asta, si attenderà il termine della giornata in cui è pervenuta la stessa, prima di procedere all'assegnazione del bene ai sensi del successivo art. 15.

Se, nell'arco della medesima giornata, dovessero pervenire altre offerte si procederà a gara informale tra gli offerenti.

Quanto sopra sarà possibile fino al termine di validità delle stime previste all'art. 5.

In tutte le ipotesi sopra descritte l'alienazione dovrà avvenire fermi restando i patti e le condizioni del bando di gara andato deserto

ART.12

CAPACITA' A CONTRATTARE

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione (art. 32 ter C.P.) e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 C.C.

ART.13

GARANZIE E CAUZIONI

La Provincia assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare con assegno circolare, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dalla Provincia come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dalla Provincia, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

La cauzione è invece restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione senza la corresponsione di interessi.

ART.14

TRATTATIVA PRIVATA

L'alienazione immobiliare mediante trattativa privata è consentita:

- a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte, con le modalità ed i termini di cui al precedente art.11
- b) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo €. 25.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione;

La Provincia di Perugia, si riserva sempre la facoltà di non procedere alla vendita qualora sopravvengano motivi di opportunità o pubblico interesse”;

ART.15

NEGOZIAZIONE DIRETTA

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali della Provincia e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *noprofit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità incontrovertibilmente sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o Associazioni con finalità sociali o di pubblico interesse senza scopo di lucro (ONLUS);
- b) 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 di capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà della Provincia non superi la quota del 10% e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione,

conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti predeterminati;

f) in caso di aste pubbliche andate deserte qualora successivamente all'esperimento della procedura di alienazione un unico soggetto abbia manifestato interesse all'acquisto del bene, non siano pervenute offerte nella medesima giornata, e semprechè non siano scaduti i termini di validità delle stime così come previsto dall'art. 5.

g) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

In tutte le suddette ipotesi, tranne per quanto previsto dalla lett. F) l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 5.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 15.

ART.16

PERMUTA

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, deve essere approvata con delibera di Consiglio Provinciale, in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ART.17

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB della Provincia di Perugia, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana,

almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 25.000,00 ed € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB della Provincia di Perugia, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB della Provincia di Perugia, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private dovranno essere pubblicati sul sito Web della Provincia di Perugia nella specifica sezione "alienazione di beni";

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei

provvedimenti di vendita.

ART.18

BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.

Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- a)** l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
- b)** l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato alla Provincia e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, è costituita da assegno circolare.

Nell'ipotesi di alienazione di fondo troveranno applicazione la Legge 590/65 la Legge 817/71 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

ART.19

NORME FINALI

Dalla data di approvazione del presente regolamento, tutte le domande eventualmente pervenute, le trattative per le alienazioni in essere ed i bandi esperiti saranno disciplinati ai sensi e per gli effetti dello stesso così come modificato.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia, dal Codice Civile e dai principi generali dell'ordinamento.