



PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Regolamento

Alienazione

Patrimonio Provinciale

Approvato con Delibera C. P. n° 73 del 30.11.2009
ed
Aggiornato ed Integrato con Delibera C. P. n° 81 del 29.07.2010



PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Regolamento Alienazione Patrimonio Immobiliare Provinciale

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Provincia di Reggio Calabria, nonché l'esercizio del diritto di prelazione su beni vincolati. Tale patrimonio, comprende i beni e i diritti immobiliari di proprietà della Provincia.

Per quanto riguarda gli ambiti non disciplinati da questo regolamento, si demanda ai principi generali in materia di alienazione di beni della pubblica amministrazione stabiliti dall'ordinamento giuridico.

La finalità del regolamento è quella di assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme pubblicitarie per alienare il patrimonio dell'Ente. Tali criteri devono consentire altresì all'Ente di snellire i tempi dell'alienazione stessa.

Detto regolamento viene presentato dal Settore competente al Consiglio Provinciale per l'approvazione definitiva come previsto dall'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. n. 267/2000 che prevede: *“l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari”*. Ogni anno, in sede di approvazione di bilancio, la Giunta presenta al Consiglio Provinciale, previo esame e parere della competente Commissione Consiliare, il Piano di Alienazione dell'elenco dei beni immobili di proprietà Provinciale.

Per i beni che appartengono al patrimonio indisponibile, l'inserimento nell'elenco di cui al comma precedente equivale a provvedimento di accettazione e motiva la cessazione di destinazione ad uso pubblico consentendone il passaggio al patrimonio disponibile e conseguentemente l'alienabilità, ed ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civ., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n° 112/2008 convertito in L. n° 133/2008.

Art. 2

Individuazione dei beni da alienare

Il piano delle alienazioni immobiliari, approvato con Deliberazione Consiliare di approvazione del bilancio preventivo di cui è parte integrante, costituisce autorizzazione all'alienazione. Vengono in tal modo individuati, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici provinciali, sia singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, sia reliquati stradali suscettibili di dismissione. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile.

Il Consiglio Provinciale può comunque procedere, qualora ne ravvisi l'opportunità, all'alienazione di un immobile non inserito nel piano delle alienazioni immobiliari.

Rientra nella competenza del dirigente l'assunzione dei successivi provvedimenti relativi alla procedura di vendita.

Sono alienabili i beni del patrimonio disponibile della Provincia. I beni del patrimonio indisponibile non possono essere inclusi nel Piano di alienazione senza una preventiva specifica deliberazione da parte del Consiglio Provinciale che attesti la cessazione di destinazione di uso pubblico del bene.

Ove si dovesse procedere alla vendita di immobili diversi da quelli indicati nel Piano di alienazione, l'alienazione dovrà essere autorizzata con apposito atto del Consiglio Provinciale.

L'iter successivo, per la preparazione della procedura di vendita, è assegnato al Settore competente.

Art. 3

Determinazione del valore dei beni

Il valore dell'immobile oggetto di vendita, è determinato mediante apposita perizia estimativa redatta da tecnici dipendenti dell'Ente o da un tecnico esterno all'uopo incaricato dall'Ente ovvero individuato all'interno di una rosa di tecnici che la Direzione dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria indica tra i suoi dipendenti, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia, nel determinare il valore del bene da alienare deve tener conto di tutte le circostanze particolari che possono influire sulla stima del bene.

La perizia di stima deve espressamente specificare il metodo utilizzato al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile di che trattasi, il potenziale mercato di riferimento, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

Il prezzo di stima così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali che restano di norma a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (frazionamenti catastali e volture, ecc.) e le spese contrattuali.

L'alienazione o vendita si intende fatta a corpo e non a misura con gli oneri e nello stato di fatto con il quale l'immobile è posseduto e goduto dalla Provincia.

Art. 4

Procedura di alienazione

(I comma 1 e 2 dell'Art. 4 del Regolamento di Alienazione, approvato con Deliberazione di C.P. n. 73/2009, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione di C. P. n. 81/2010, sono così modificati e sostituiti)

1 *“La Provincia di Reggio Calabria procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, i casi di procedura di gara pubblica semplificata e di trattativa privata indicati negli articoli seguenti”.*

2 *“L'eventuale alienazione di beni assegnati a questo Ente ai sensi del D.Lgs. , e che entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni - potrà avvenire solo previa valorizzazione attraverso le procedure per l'adozione delle varianti allo strumento urbanistico, e a seguito di attestazione di congruità rilasciata, entro il termine di 30 giorni dalla relativa richiesta, da parte dell'Agenzia del Demanio o dell'Agenzia del Territorio, secondo le rispettive competenze. Valgono inoltre le disposizioni di cui alla normativa vigente di specie in materia di inalienabilità di beni confiscati alla criminalità organizzata e assegnati alle Autonomie Locali.*

Salvo che sia diversamente indicato:

- i beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi comprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare per destinazione del padre di famiglia;
- la Provincia non risponde, nei confronti della parte aggiudicataria, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto del pubblico incanto e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488 I c. C.C.), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488 II c. CC).

La Provincia di Reggio Calabria si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita per intervenuti motivi legati al raggiungimento di scopi istituzionali dell'Ente, senza che nulla sia dovuto, salvo la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale.

Art. 5 **Pubblicità**

La vendita di immobili sarà preceduta da adeguate forme di pubblicità.

Art. 6 **Determinazione del Dirigente**

Il Dirigente competente in materia di patrimonio adotta apposita determinazione, avente i requisiti previsti dall'art. 107 del T.U. EE.LL., con la quale approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

Art. 7 **Diritti di prelazione**

(Il comma 1 dell'Art. 7 del Regolamento di Alienazione, approvato con Deliberazione di C.P. n. 73/2009, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione di C. P. n. 81/2010, è stato così modificato e sostituito)

“Se interessati all’acquisto, i Comuni, fatti salvi ad ogni buon conto specifici diritti di prelazione esistenti, provvedono a manifestare la propria volontà per iscritto entro 15 giorni dalla data di ricezione dell’avviso ad esercitare il diritto di prelazione, inoltrando poi, entro il termine perentorio di 60 giorni dall’anzidetta data, copia della delibera di Consiglio Comunale di approvazione dell’acquisto con relativo impegno di spesa.

Allo scadere del termine, la mancata comunicazione entro 15 giorni dalla data di ricezione dell’avviso ad esercitare il diritto di prelazione, equivarrà a formalizzazione di mancato interesse all’acquisto e la Provincia procederà all’alienazione del proprio patrimonio.”

L'Ufficio incaricato delle procedure di alienazione immobiliare ha l'onere di rendere edotti eventuali titolari di diritti inviando, con il mezzo ritenuto più idoneo purché comprovante l'avvenuta ricezione ovvero a mezzo di ufficiale giudiziario, copia del bando di pubblico incanto. Il titolare del diritto ha tempo 60 giorni per azionare questa sua facoltà (periodo che decorre dalla data di ricezione della comunicazione) e deve esternare questa sua intenzione con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario.

Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi.

Art. 8

Asta Pubblica

E' adottato in via normale il sistema dell'asta pubblica.

Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale all'Albo Pretorio della Provincia e del Comune ove è collocato il bene da alienare, sul sito Web della Provincia, nonché, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale Italiana, su almeno due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale e uno a diffusione locale.

Il pubblico incanto si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento sulla base d'asta indicata nel bando, ai sensi dell'art. 73 lett. C del R.D. 827 del 23/05/1924 e s.m.i., con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida avente ad oggetto l'alienazione dell'immobile provinciale.

Qualora venga a verificarsi un'ipotesi di infruttuoso esperimento del pubblico incanto, può trovare applicazione, ove previsto, l'art. 6 L. 783/1908. Le norme procedurali relative ai requisiti d'ammissione ai procedimenti di vendita alla costituzione di deposito cauzionale, alla presentazione dell'offerta, al recapito dei plichi, alla procedura d'aggiudicazione e di stipulazione del contratto di compravendita vanno esplicitamente previste nel bando di gara. In tal caso è data ampia pubblicità alla gara mediante pubblicazione per mezzo di affissione del bando integrale all'Albo Provinciale ed in quello del Comune sede dell'immobile per giorni 15, la pubblicazione sul sito web istituzionale e per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria e su almeno su un quotidiano a tiratura locale.

La presentazione delle offerte deve avvenire entro il termine perentorio di 30 gg. fissato dall'avviso d'asta, decorrenti dalla data di pubblicazione dei bando.

Per partecipare alla gara, dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base d'asta costituita mediante assegno circolare non trasferibile o polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

Art. 9

Gara Pubblica Semplificata

Il sistema della gara pubblica semplificata è adottato:

- a) quando il pubblico incanto sia andato deserto, a patto che le condizioni contrattuali non siano sostanzialmente modificate, con applicazione dell'art. 6 L. 783/1908 per quanto riguarda la quantificazione del prezzo.
- b) quando il valore del bene immobile sia inferiore o pari ad €150.000,00.

Le norme procedurali relative allo svolgimento della gara semplificata devono essere esplicitamente previste nel bando di gara. In tal caso la Provincia attuerà adeguate forme di pubblicità mediante l'affissione del bando integrale all'Albo Provinciale ed in quello del Comune sede dell'immobile per giorni 15, la pubblicazione sul sito web istituzionale e per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria e su almeno su un quotidiano a tiratura locale.

Art. 10

Metodo di aggiudicazione

La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel bando.

Art. 11

Trattativa privata

Il sistema della trattativa privata è adottato quando il primo esperimento di pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, purché non vengano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

Art. 12

Trattativa privata diretta

Il sistema della trattativa privata diretta ovvero vendita diretta costituisce un'eccezione e ricorre soltanto in presenza delle condizioni appresso indicate.

A prescindere dal valore dell'immobile, e fatti salvi i diritti di prelazione, è ammessa nel solo caso di alienazione a favore di enti pubblici che ne facciano richiesta.

La vendita diretta sarà operata sulla base del prezzo di stima. Ove questo non venga accettato dall'acquirente, il bene sarà posto in vendita con la normale procedura dell'asta pubblica.

(Il comma 4 dell'Art. 12 del Regolamento di Alienazione, approvato con Deliberazione di C.P. n. 73/2009, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione di C. P. n. 81/2010, è stato così modificato e sostituito)

“Si può procedere alla vendita diretta verso un solo soggetto, diverso dagli enti pubblici, società, consorzi ed aziende a totale partecipazione pubblica, che ne faccia richiesta qualora il valore dell'immobile sia inferiore a 60.000,00 euro e concorrano una o più delle successive condizioni:

- a) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni particolarmente onerose;***
- b) immobili su cui insista un diritto personale o reale di godimento sul bene, oggetto di vendita, da almeno tre anni, qualora siano alienati al titolare del diritto;***
- c) quando, nel caso si tratti di terreno, il richiedente sia l'unico confinante (oltre la Provincia) ovvero, se confinante su due lati, abbia fatto pervenire espressa rinuncia con firma autenticata da pubblico ufficiale all'acquisto da parte del terzo interessato;***
- d) in caso di terreni di proprietà della Provincia con sovrastante fabbricato in diritto di superficie, a favore del proprietario del fabbricato;***
- e) in casi eccezionali, allorquando l'interesse all'acquisto dell'immobile, per la sua ubicazione o per le sue particolari caratteristiche, fosse ristretto ad unica persona, si potrà procedere alla vendita diretta con la parte interessata, previa apposita perizia estimativa da redigersi secondo le modalità previste dal presente regolamento, ove sia andato deserto il pubblico incanto.”***

Art. 13

Presentazione dell'offerta

Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non deve essere inferiore a 30 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione dello stesso bando o di spedizione della comunicazione.

L'offerta deve essere incondizionata, indicata espressamente e sottoscritta dall'interessato con firma leggibile e sottoscritta dall'interessato ai sensi del D.P.R. n°445/2000.

Le offerte devono essere scritte in lingua italiana e nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali.

Nell'offerta, deve essere altresì specificato che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato dell'immobile, nonché della sua consistenza e dell'attuale destinazione urbanistica.

Art. 14 **Garanzie**

Per la partecipazione alla singola gara deve essere richiesta una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base di gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario.

Per questa ragione, gli interessati devono presentare assieme all'offerta, a pena di esclusione, il documento che comprova la costituzione della cauzione in originale o in copia autentica.

La cauzione è costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso l'Ufficio Economato della Provincia di Reggio Calabria oppure mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

La cauzione del soggetto aggiudicatario, resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti che hanno partecipato alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

I soggetti aggiudicatari sono tenuti al deposito, oltre a quello cauzionale di cui al comma 1 del presente articolo, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 15 **Svolgimento della gara**

Le buste contenenti le offerte sono aperte in seduta pubblica, da una Commissione all'uopo costituita e composta da n° 2 Dirigenti, individuati dal Direttore Generale, di cui uno con funzioni di Presidente, e dal responsabile del procedimento. Il migliore offerente è aggiudicatario della gara. L'aggiudicazione è fatta anche se c'è una sola offerta.

Nel caso in cui sono presentate offerte di pari importo e i soggetti sono presenti nella seduta, si chiederà a tali soggetti di presentare in busta chiusa un'altra offerta migliorativa. Nel caso in cui i soggetti di cui al comma precedente non sono presenti o nessuno di essi vuole presentare un'offerta migliorativa, si procede ad estrazione a sorte.

In seguito alle risultanze delle operazioni di gara, il Dirigente del settore competente procede all'aggiudicazione mediante determinazione. La sottoscrizione del contratto è subordinata alla presentazione e verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

L'offerta non è mai vincolante per la Provincia, che a sua discrezione può sospendere, non effettuare la gara, revocare la procedura di gara e non procedere alla stipula del contratto.

Art.16

Cause che determinano l'esclusione dalla gara

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- a) Le offerte presentate da soggetto che non è abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione oppure le offerte presentate da terzi per persone da nominare, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- b) Le offerte che pongono condizioni all'Ente;
- c) Quelle non presentate in busta chiusa, oppure non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per individuare l'oggetto della gara;
- d) La mancata presentazione della cauzione;
- e) Le offerte non sottoscritte e non autenticate nei modi di legge e quelle presentate in ritardo per qualsiasi motivo.

Art. 17

Termini di sottoscrizione del contratto

L'aggiudicatario è tenuto alla stipula del contratto nel termine di mesi sei dalla data dell'aggiudicazione definitiva dell'atto. Detto termine può essere prorogato soltanto una volta, e per non più di tre mesi, nel caso in cui l'aggiudicatario abbia presentato richiesta di mutuo e questo ancora non sia stato erogato per cause indipendenti dal soggetto stesso.

Nel caso in cui non si addivenga alla stipula del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario, la Provincia incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 18

Corresponsione del prezzo di acquisto

Salvo diverse disposizioni, il prezzo dell'acquisto deve essere pagato prima o nel momento della stipula del contratto.

Art. 19

Tutela della privacy nei procedimenti di vendita

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione verrà in possesso in occasione dell'espletamento delle procedure di pubblico incanto sono obbligatori ed essenziali per lo svolgimento delle stesse e verranno trattati nel rispetto del D. Lgs. 196/2003, per fini istituzionali dell'Ente. La presentazione delle offerte da parte dei concorrenti implicherà il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale incaricato della procedura.

Art. 20

Abrogazione di norme e rinvio

Sono abrogate tutte le norme e le disposizioni emanate dalla Provincia che sono in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Per quanto non previsto dal presente regolamento è fatto rinvio alle norme di legge vigenti nel tempo in materia di contratti della Pubblica Amministrazione.

Art. 21**Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente regolamento entrerà in vigore secondo le disposizioni dell'art.134 del T.U. EE. LL..

Art. 22**Norma finale - Divieti**

I procedimenti oggetto del presente regolamento sono curati dal Settore Patrimonio Locazioni Espropri e Concessioni. I diversi uffici eventualmente promotori di procedure ricadenti in ambito patrimoniale debbono coordinare le proprie attività alle direttive espresse in materia dal Settore Patrimonio Locazioni Espropri e Concessioni, che è autorizzato ad avvalersi della collaborazione degli stessi per sopperire alle esigenze organizzative relative al proprio ambito di competenza.

E' fatto divieto assoluto al Presidente della Provincia, agli Assessori, ai Consiglieri Provinciali, personale dirigente e dipendente, anche a contratto e collaboratori, ed ai loro parenti entro il secondo grado nonché ai responsabili del procedimento, e fermi restando i limiti a partecipare previsti dalle vigenti norme di legge, di presentare offerte, anche per interposta persona, per la partecipazione alle procedure di alienazione disciplinate dal presente Regolamento.