



# PROVINCIA DI FERMO

## **Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia.**

Approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.80 del 30/09/2010

## **INDICE**

### **CAPO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1) OGGETTO E FINALITÀ**

**ART. 2) PIANO DELLE ALIENAZIONI**

**ART. 3) BENI ALIENABILI**

**ART. 4) PARTICOLARI TIPOLOGIE DI BENI ALIENABILI**

**ART. 5) PUBBLICITÀ**

**ART. 6) STIMA DEI BENI**

### **CAPO II**

#### **PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

**ART. 7) CONDIZIONI GENERALI**

**ART. 8) CORRISPETTIVO DI ALIENAZIONE**

**ART. 9) DIVIETO DI PARTECIPAZIONE ALLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

**ART. 10) DIRITTO DI PRELAZIONE E OFFERTA DI VENDITA**

**ART. 11) INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

**ART. 12) PROCEDURA APERTA**

**ART. 13) PROCEDURA RISTRETTA**

**ART. 14) DISPOSIZIONI COMUNI ALLA PROCEDURA APERTA E RISTRETTA**

**ART. 15) AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO**

**ART. 16) PROCEDURA NEGOZIATA**

**ART. 17) PERMUTA**

### **CAPO III**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

**ART. 18) ENTRATA IN VIGORE**

## **CAPO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1) OGGETTO E FINALITÀ**

1. Il presente Regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili della Provincia di Fermo e disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, L. 127/1997, le modalità d'alienazione di tali beni, in deroga alle disposizioni di cui alla L. 783/1908 e s.m. e al Regolamento approvato con R.D. 454/1909, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Il presente Regolamento assicura criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà della Provincia, utilizzando metodologie che abbiano lo scopo di valorizzare tale patrimonio e 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.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le compravendite immobiliari regolamentate da qualsivoglia legge speciale.

#### **ART. 2) PIANO DELLE ALIENAZIONI**

1. Il Consiglio Provinciale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari ai sensi dell'art. 8, comma 3, lett. g) dello Statuto della Provincia di Fermo e dell'art. 42, comma 2, lett. l), del D.Lgs. 267/2000, di norma unitamente al bilancio di previsione annuale, in conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. 133/2008.

2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari contiene l'elencazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali della Provincia e suscettibili di dismissione, a tale elencazione il Consiglio può apportare delle variazioni in qualsiasi momento con provvedimento motivato.

#### **ART. 3) BENI ALIENABILI**

1. I beni alienabili fanno parte:

a) del patrimonio disponibile della Provincia;

b) del patrimonio indisponibile della Provincia quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;

c) del demanio della Provincia quando sia stato emanato motivato provvedimento di sdemanializzazione;

2. Sono alienabili anche i diritti reali costituiti sui beni di cui al precedente comma.

2. L'inserimento degli immobili di cui alle lettere b) e c) del comma 1 del presente articolo nel Piano delle alienazioni di cui all'art. 2 del presente Regolamento ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile nonché gli ulteriori effetti di legge previsti dall'art. 58 del D.L. 112/98 convertito in L. 133/08.

#### **ART. 4) PARTICOLARI TIPOLOGIE DI BENI ALIENABILI**

3. Nel caso di beni provenienti da espropriazioni conseguenti a procedure per pubblica utilità all'alienazione deve essere applicato l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati; quando tale istituto non risulti applicabile possono essere attivate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli antichi proprietari, da precisarsi nel Piano delle alienazioni di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

1. Nel caso di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione o di altri Enti a fondo perduto, l'alienazione è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.

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

#### **ART. 5) PUBBLICITÀ**

1. Alla procedura di alienazione è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

2. Gli avvisi pubblici sono sempre pubblicati, oltre che sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale Regionale quando previsto dalla normativa vigente, sull'Albo Pretorio e sul sito web della Provincia ed all'Albo pretorio e sul sito web del Comune dove insiste l'immobile oggetto di alienazione, così come l'avviso che dà conto dell'esito della gara.

3. In relazione alle caratteristiche specifiche del bene e alla potenziale platea di acquirenti potrà anche essere data informativa degli avvisi pubblici attraverso pubblicazioni di appositi comunicati sulla stampa locale e nazionale e in qualsiasi altra forma ritenuta opportuna.

4. Può anche essere prevista la realizzazione di manifesti da affiggere sul territorio provinciale.

5. I tempi di pubblicazione degli avvisi pubblici non potranno mai essere inferiori a giorni trenta.

#### **ART. 6) STIMA DEI BENI**

1. Il prezzo di stima dei beni inseriti nel Piano delle alienazioni di cui all'art. 2 del presente Regolamento è stabilito con una delle seguenti modalità:

a. mediante l'Agenzia del Territorio;

b. mediante perizia di stima redatta dal Dirigente del Settore a cui è assegnato il bene da alienare.

2. In sede di Piano annuale delle Alienazioni di cui all'art. 2 del presente Regolamento, i beni immobili possono anche essere valutati sommariamente dal Dirigente del Settore a cui è assegnato il bene da alienare, ma è comunque necessario che la stima venga perfezionata prima dell'inizio delle procedure di vendita dandone atto in apposita deliberazione della Giunta Provinciale.

4. Il prezzo di stima è la base per tutte le operazioni di alienazione.

5. Si può procedere a nuova perizia di stima per dar conto del minor grado d'appetibilità del bene quando siano trascorsi almeno 12 mesi dalla perizia redatta e quando il bene stesso non venga ceduto neppure dopo la riduzione del prezzo di cui al comma 2 dell'articolo 14 del presente Regolamento.

6. La perizia di stima dovrà 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 ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare.  
7. Alla perizia dovrà essere allegata una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.

## **CAPO II**

### **PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

#### **ART. 7) CONDIZIONI GENERALI**

1. Le condizioni generali da osservare in ogni procedura di alienazione sono:

- le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Provincia consegue all'aggiudicazione definitiva;
- l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi della Provincia rispetto agli immobili;
- in caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore ed in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati; in ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri;
- la vendita è effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
- qualunque responsabilità della Provincia è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- il contratto è stipulato dal Dirigente del Settore Affari Generali e Contratti ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente o dal Segretario generale della Provincia;
- i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, (salvo diverso termine predeterminato nell'avviso di gara) ovvero dalla comunicazione di accettazione dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto;
- tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente; l'acquirente è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A. se dovuta ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali e delle eventuali spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...).

#### **ART. 8) CORRISPETTIVO DI ALIENAZIONE**

1. Il corrispettivo di alienazione viene pagato per intero prima della stipula del contratto a meno che, quando il prezzo del bene sia pari o superiore a € 100.000,00, non sia espressamente previsto nell'avviso di gara che la Provincia possa accordare, su richiesta dell'acquirente, dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto per una durata comunque non superiore a 12 mesi durante i quali è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale; in ogni caso all'atto della stipula deve essere versata una quota pari alla percentuale del 25% del prezzo di vendita.

2. In caso di immediato trasferimento del diritto di proprietà, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa che obbligheranno il fideiussore ad eseguire il pagamento senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta della

Provincia, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli articoli 1939, 1944, 1945 e 1957 del Codice Civile.

#### **ART. 9) DIVIETO DI PARTECIPAZIONE ALLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

1. Non possono partecipare a nessuna delle procedure di alienazione di cui al presente regolamento, né direttamente né per interposta persona, in virtù di quanto disposto dall'art. 1471 del Codice Civile:

- a. i componenti degli organi di governo della Provincia (Presidente, Assessori, Consiglieri) e i componenti degli organi di controllo;
  - b. il Segretario Generale, il Direttore Generale e i Dirigenti della Provincia;
  - c. i dipendenti della Provincia coinvolti nella procedura di alienazione o che abbiano potere decisorio in merito;
  - d. gli incaricati che abbiano svolto compiti relativi alla stima dei beni da alienare.
2. Il divieto di cui al precedente comma è esteso a parenti ed affini entro il terzo grado.
3. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportano incapacità di contrattare con la P.A.

#### **ART. 10) DIRITTO DI PRELAZIONE E OFFERTA DI VENDITA**

1. Possono esercitare il diritto di prelazione:

- a. coloro che detengono l'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con la Provincia di Fermo;
- b. coloro che sono nella condizione di esercitare la prelazione legale o agraria;
- c. la Provincia di Ascoli Piceno nel caso di un bene ubicato nel territorio della stessa Provincia assegnato alla Provincia di Fermo a congruaggio della ripartizione patrimoniale conseguente alla divisione delle due Province di Ascoli Piceno e Fermo;
- d. i Comuni appartenenti alla Provincia di Fermo nel caso di un bene ubicato nel territorio dello stesso Comune se acquistato per finalità di interesse sociale.

2. I beni di cui al Piano delle Alienazioni sono prioritariamente offerti, se di valore inferiore ad € 50.000 (cinquantamila) ai titolari del diritto di prelazione.

3. L'accettazione dell'offerta di cui al comma precedente si esercita mediante versamento alla tesoreria provinciale di una somma pari al 10 % dell'importo complessivo a titolo di anticipazione; la mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o l'insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine stabilito, l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

4. Per gli immobili usati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

5. Nel caso in cui il valore del bene sia pari o superiore ad € 50.000 (cinquantamila), si dovrà comunque espletare la procedura aperta di cui al successivo art. 12, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte dei soggetti di cui al comma 1 del presente articolo.

6. Esperita la procedura, il Dirigente del Settore Appalti e Contratti comunica al titolare del diritto di prelazione i risultati della gara assegnandogli un termine di 30 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione; se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al titolare di tale diritto allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara; se invece nei termini prescritti non perviene alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

#### **ART. 11) INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

1. Il contraente viene individuato dalla Provincia mediante procedura di evidenza pubblica, salvo quanto previsto dall'art. 16 del presente Regolamento.

2. Il Dirigente del Settore Affari Generali e Contratti sceglie, con la determinazione a contrarre, una delle modalità di individuazione del contraente contemplate dalle disposizioni vigenti in materia di contratti e precisamente:

a) procedura aperta in cui ogni interessato può presentare un'offerta nei modi e nei tempi fissati dal bando di gara;

b) procedura ristretta in cui solo coloro che hanno superato la fase di prequalificazione a seguito di pubblicazione del bando e che sono state pertanto invitate dall'Amministrazione possono presentare offerte;

c) procedura negoziata diretta in cui il Dirigente del Settore Affari Generali e Contratti consulta soggetti di propria scelta, previa o meno pubblicazione del bando, e negozia i termini del contratto con una o più di tali soggetti; ed approva l'avviso di gara indicando le modalità di pubblicazione dello stesso.

#### **ART. 12) PROCEDURA APERTA**

1. La Provincia ricorre alla procedura aperta, disciplinata dalle disposizioni normative vigenti, quando:

a) il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione non è circoscritto a un ambito ristretto di soggetti;

b) il valore del bene è pari o superiore ad € 50.000 (cinquantamila).

#### **ART. 13) PROCEDURA RISTRETTA**

1. La Provincia ricorre alla procedura ristretta, disciplinata dalle disposizioni normative vigenti, quando:

a) il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione è circoscritto a un ambito ristretto di soggetti;

b) il valore del bene è inferiore ad € 50.000 (cinquantamila).

#### **ART. 14) DISPOSIZIONI COMUNI ALLA PROCEDURA APERTA E RISTRETTA**

1. Per partecipare alle procedure di alienazione di cui al presente articolo è richiesto un deposito cauzione di garanzia pari al 2% (due per cento) del prezzo a base di gara, tale deposito sarà considerato un acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

2. Quando sia risultato infruttuoso l'esperimento di gara, la Provincia può, a seconda dell'indirizzo risultante da apposita deliberazione di Giunta Provinciale: ripetere la procedura, ricorrere alla procedura negoziata preceduta da avviso pubblico o rinunciare all'alienazione.

3. Dopo il secondo esperimento di gara andato deserto, si può procedere ad una riduzione del prezzo che non potrà eccedere del 10% il prezzo di stima.

4. L'avviso prevede anche che qualora due o più privati, ciascuno pro-quota, intendano acquistare congiuntamente l'immobile, dovranno presentare in sede di offerta la procura che consente ad un unico soggetto di trattare con la Provincia ovvero dovranno firmare congiuntamente l'offerta.

4. La Commissione di gara è composta da tre membri effettivi e precisamente:

a) Dirigente del Settore Affari Generali e Contratti o suo delegato, in qualità di Presidente;

b) Dirigente del Settore a cui è assegnato l'immobile da alienare o suo delegato;

c) Funzionario o altro dipendente del Settore Affari Generali e Contratti designato dal Dirigente dello stesso Settore, svolgente funzioni verbalizzanti.

5. Per tutto quanto non previsto negli articoli precedenti in riferimento alla procedura aperta e ristretta si rinvia al vigente Regolamento per la disciplina dei contratti della Provincia di Fermo.

#### **ART. 15) AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO**

1. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene determinato con la perizia di stima di cui all'art. 6 del presente Regolamento, indicato nell'avviso di gara. Nell'avviso può anche prevedersi che l'offerta al rialzo sia per scatto minimo del 2% o suo multiplo.

2. In caso di parità saranno richieste ai partecipanti offerte al rialzo; si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

3. La Provincia, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

4. Nel caso di cui al comma precedente la Provincia entro 30 giorni dall'esperimento della gara emana un atto motivato, nel quale svincola tutte le cauzioni salvo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 14 del presente Regolamento; la riserva non potrà essere utilizzata con la motivazione che le offerte presentate non sono ritenute adeguate.

5. L'alienazione è perfezionata con la stipulazione del contratto, in ottemperanza alle forme e alle modalità previste dal Regolamento per la disciplina dei contratti della Provincia di Fermo.

#### **ART. 16) PROCEDURA NEGOZIATA**

La Provincia ricorre alla procedura negoziata preceduta da avviso pubblico, disciplinata dalle disposizioni normative vigenti, quando la procedura di gara, aperta o ristretta, sia stata infruttuosa o quando ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- a) il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione è circoscritto ad un ambito ristretto di soggetti;
- b) il valore del bene è inferiore ad € 50.000 (cinquantamila).

2. Il Dirigente del Settore Affari Generali e Contratti negozia la vendita del bene stesso direttamente con un solo soggetto solo per beni d'importo inferiore ad € 10.000 (diecimila) e nelle seguenti ipotesi:

- a) quando è andata deserta la procedura negoziata preceduta da avviso pubblico;
- b) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Provincia acquisisce secondo le disposizioni di cui all'art.17.

3. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, si rinvia al vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

#### **ART. 17) PERMUTA**

1. Il Consiglio Provinciale, ai sensi dell'art. 8, comma 3, lett. g) dello Statuto della Provincia di Fermo, può autorizzare la conclusione, a trattativa privata, di contratti di permuta, con enti e privati, di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile, quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, quando la Provincia possa ottenere la proprietà di un bene o la costituzione di particolari servitù al fine di una provata utilità generale senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, ovvero quando si vuol procedere a sistemazioni a livello catastale e/o di assetto delle proprietà.

2. Il Consiglio Provinciale deve dar conto, nell'atto che autorizza il contratto di permuta, dei motivi che sono alla base della scelta e dell'interesse che giustifica l'acquisizione del bene di proprietà altrui ed il trasferimento ad altri del bene pubblico.

3. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro, da corrispondersi per intero prima della stipula del contratto.

4. Per la stima dei beni e il rogito del contratto si applicano le disposizioni degli artt. 6 e 7 del presente Regolamento.

## **CAPO V**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 18) ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore a partire dal giorno successivo alla data d'esecutività della deliberazione d'approvazione del medesimo.