



Provincia di Rimini

I REGOLAMENTI

REGOLAMENTO PROVINCIALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 79 del 3 novembre 1998

INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento	pag. 2
Art. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico	pag. 2
Art. 3 - Competenze degli organi	pag. 2
Art. 4 - Perizia e stima degli organi	pag. 3
Art. 5 - Provenienza dei beni	pag. 3
Art. 6 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 3
Art. 7 - Condizioni generali di vendita	pag. 3
Art. 8 - Procedure di vendita	pag. 4
Art. 9 - Asta pubblica	pag. 4
Art.10 - Trattativa privata	pag. 5
Art.11 - Trattativa privata diretta	pag. 6
Art.12 - Entrata in vigore	pag. 6

ART. 1
(Oggetto del regolamento)

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. 15.05.1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART. 2
(Beni immobili di interesse storico e artistico)

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà della Provincia, trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della legge 1.6.1939 n. 1089, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12 comma 3 e seguenti della legge 15.5.1997 n. 127.

ART. 3¹
(Competenze degli organi)

1. I beni da alienare sono individuati in apposita delibera di Consiglio da approvarsi prima dell'approvazione del Bilancio Preventivo Annuale. Tale delibera, che costituirà allegato al Bilancio Preventivo stesso, dovrà contenere, sulla base di una perizia di massima, l'individuazione dei beni da alienare e il loro valore e gli elementi essenziali della vendita. Qualora la delibera in oggetto fosse approvata successivamente al Bilancio, si provvederà alla relativa variazione.
2. La Giunta dà esecuzione alla delibera consiliare scegliendo la procedura di vendita, procedendo eventualmente per lotti, e demandando al Dirigente del Servizio Contratti e Affari Generali la responsabilità del procedimento di vendita, ferma restando la competenza del Dirigente del Servizio Lavori Pubblici per tutti gli atti relativi alla precisa individuazione dell'immobile e alla sua valutazione.
3. Le delibere della Giunta di cui al precedente comma saranno sottoposte al parere preventivo vincolante delle competenti Commissioni Consiliari.”

ART. 4

¹ Articolo così sostituito per effetto dell'approvazione dell'emendamento presentato dal Consigliere Mosconi; il testo precedente era il seguente:

1. I beni da alienare sono individuati in apposita delibera di Consiglio da approvarsi prima dell'approvazione del Bilancio preventivo annuale. Tale delibera, che costituirà allegato al Bilancio preventivo annuale stesso, dovrà contenere, sulla base di una perizia di massima, l'individuazione dei beni da alienare, il loro valore e le relative modalità di vendita. Qualora la delibera in oggetto fosse approvata successivamente al Bilancio, si provvederà alla relativa variazione.

2. Il procedimento attuativo relativo alla singola vendita viene indetto con delibera di Giunta che demanda al dirigente del Servizio Contratti e Affari Legali la responsabilità del procedimento di vendita, ferma restando la competenza del dirigente del Servizio Lavori Pubblici per tutti gli atti relativi alla precisa individuazione dell'immobile ed alla sua valutazione.

(Perizia e stima dei beni)

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere preventivamente identificati dall'Ufficio Lavori Pubblici provinciale, in modo che siano indicati:
 - a) l'ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
 - b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
 - c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato o l'eventuale deterioramento da questi effettuato;
 - d) la descrizione e lo stato del bene;
 - e) il probabile prezzo di mercato, individuando i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione di detto prezzo.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte. Oltre al prezzo saranno previste in sede di bando di gara a carico dell'aggiudicatario:
 - a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale);
 - b) le spese di pubblicità della gara;
 - c) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.
3. Ai fini della stima, qualora l'Ufficio per carenza di organico o per altre ragioni, ritenute valide dalla Giunta, non fosse in grado di provvedere direttamente, potrà essere conferito apposito incarico ad un professionista esterno.

ART. 5 (Provenienza dei beni)

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità della Provincia, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali la Provincia sia divenuta proprietaria a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

ART. 6 (Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione)

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di gara e l'aggiudicazione dovrà essere notificata all'interessato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 7 (Condizioni generali di vendita)

1. La deliberazione di Giunta con la quale si procede all'alienazione del bene deve contenere:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
 - b) l'indicazione dei dati catastali;

- partita catastale;
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
 - per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) l'indicazione degli oneri e delle servitù inerenti al bene;
- d) il prezzo di stima dell'immobile;
- e) la nomina della Commissione di gara presieduta dal Dirigente del Servizio Contratti e Affari Legali.
2. La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dalla Provincia;
- b) qualunque responsabilità della Provincia è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto all'immobile.

ART. 8 **(Procedure di vendita)**

1. Alla vendita dei beni immobili, tenuto conto del grado di appetibilità e/o del valore del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti, si procede mediante:
- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata

ART. 9 **(Asta pubblica)**

1. Quando l'interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
2. Almeno 30 giorni prima della data fissata per l'asta pubblica, alla stessa è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella delibera di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono quelli previsti dalla vigente normativa in materia ed in via esemplificativa: la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, il F.A.L., i giornali a diffusione nazionale e su almeno uno dei quotidiani a diffusione locale, gli annunci su siti internet.
4. Oltre al metodo delle offerte segrete, l'aggiudicazione potrà essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti dal R.D. 23.5.1924 n. 827, in quanto compatibili, su proposta motivata del Dirigente del Servizio Contratti e Affari Legali.

5. All'asta effettuato con metodo diverso da quello dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, si applicheranno le stesse forme di pubblicità descritte nel presente articolo.
6. Le offerte dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente, il cui timbro di arrivo farà fede del giorno e dell'ora, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari ad un ventesimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
8. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Servizio Contratti e Affari Legali.
9. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta che dovrà comunque essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta; in caso di parità si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i soli partecipanti che hanno presentato la medesima offerta, per offerte segrete o ad estinzione di candela vergine, secondo quanto ritenga più opportuno il Presidente di gara. Colui che formula la migliore offerta è dichiarato aggiudicatario. Ove non siano presenti coloro i quali hanno presentato le offerte uguali, o se presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.
10. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti alla gara.
11. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto.
12. Il contratto è stipulato nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Tale periodo è sospeso per il tempo necessario previsto dalla legge per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.
13. Quando l'appetibilità del bene è, per sua natura, utilizzazione potenziale e valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale si procede come segue:
 - a. alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei e comunque utilizzando due quotidiani di cui almeno uno a diffusione locale. L'avviso di vendita, oltre che essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione e il F.A.L., può essere pubblicizzato anche su specifici mezzi di diffusione quali l'inserzione nei bollettini immobiliari e/o altre forme di pubblicità che coprano la zona di interesse individuata.
 - b. Le formalità di presentazione delle offerte, la cauzione provvisoria e le procedure per l'espletamento della gara sono le stesse indicate e disciplinate dai commi 6 e seguenti. L'aggiudicazione dell'immobile avviene mediante determinazione del Dirigente del Servizio Contratti.
14. Il contratto verrà stipulato in rappresentanza dell'Ente dal Dirigente del Servizio Ragioneria e rogato dal Segretario Generale.

ART. 10
(Trattativa privata)

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per sua ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante:
 - a) affissione all'Albo Pretorio della Provincia e del Comune su cui il bene immobile è posto;
 - b) affissione di manifesti nel territorio comunale interessato;
 - c) affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita.
3. L'Amministrazione può procedere, altresì, alla vendita mediante trattativa privata per quegli immobili per i quali l'asta pubblica sia andata deserta o sia risultata infruttuosa.
4. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara, l'aggiudicazione e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nel precedente articolo 9.
5. nel caso in cui vengano presentate più offerte il Presidente della Commissione indice tra gli offerenti una gara sulla base della miglior offerta.

ART. 11
(Trattativa privata diretta)

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per la Provincia il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La trattativa privata diretta, debitamente motivata, sarà condotta dal Dirigente individuato nella delibera di Giunta con la quale viene avviata la procedura di vendita; la vendita del bene comunque non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore a quello di mercato, sulla base della perizia effettuata al Servizio Lavori Pubblici, salve le limitazioni previste dalla legge a cui il bene può essere soggetto.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è comunicata al privato acquirente che formulerà la propria accettazione.
4. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

ART. 12
(Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio, dopo l'avvenuto esame da parte dell'Organo regionale di controllo ai sensi dell'art.17 , comma 33 della legge 15 Maggio 1997, n.127.