



Provincia di Avellino

Settore Lavori pubblici ed Edilizia scolastica

Servizio Patrimonio

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELLE ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO**

Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 213 del 29.12.2010

Art. 1

Oggetto del regolamento e finalità

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili della Provincia di Avellino, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.

La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio provinciale.

Art. 2

Programmazione delle alienazioni

Con apposito atto consiliare, la Provincia di Avellino approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.

Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs.vo 267/2000.

Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Provinciale può inoltre stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Provinciale.

Art. 3

Valutazione

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da dipendenti della Provincia di Avellino.

L'Ente può avvalersi anche dei servizi della locale Agenzia del Territorio.

Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara.

Art. 4

Provenienza dei beni

Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità della Provincia.

Possono anche essere alienati i beni dei quali la Provincia è divenuta proprietaria a titolo originario per usucapione, invenzione, ex art. 58 del D.L.112/2008 ed altre cause. In particolare, i beni di cui la Provincia è divenuta proprietaria a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica, previo parere scritto del Servizio o Settore che ne ha la custodia. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, commi 1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

Art. 5
Procedura di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alla vendita del patrimonio immobiliare provinciale si procede mediante:

- a) procedura aperta;
- b) procedura ristretta;
- c) procedura negoziata o diretta;
- d) mediante il ricorso ad intermediazione immobiliare, qualora l'esperimento delle procedure ad evidenza pubblica esplicitate alle lettere precedenti non consentissero di individuare un contraente ovvero nei casi d'urgenza, con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente, con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente.

La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Dirigente di Settore, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 6
Procedura aperta

In via generale è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto.

Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 11 lettera b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a 50.000,00 Euro.

La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Avellino o mediante polizza fideiussoria;
- j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- b) i dipendenti della Provincia di Avellino che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) gli amministratori provinciali ai sensi del successivo articolo 11 del presente regolamento;
- d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito Internet dell'Ente e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.

Quando il prezzo a base di gara per ciascun immobile raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.

La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dalla Provincia qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

L'Amministrazione provinciale comunicherà al migliore offerente l'aggiudicazione. Entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione dovrà essere versato un anticipo pari al 30% del prezzo di vendita. Il contratto sarà stipulato entro novanta giorni dal versamento dell'anticipazione.

Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'Ente disporrà un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione del 15%.

Art. 7

Offerte e aggiudicazione

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Provincia consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per la Provincia. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

Art. 8

Procedura ristretta

Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale

del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 3, non superi la somma di Euro 50.000,00.

In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet dell'Ente e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 6, terzo comma.

Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione come prassi, mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 6 e 12 del presente Regolamento.

Art. 9

Procedura negoziata mediante gara ufficiosa

La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:

- nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;
- quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 50.000,00.

La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.

La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:

- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
- b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia al Regolamento per la disciplina dei contratti, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 6 e 12 del presente Regolamento.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 10

Procedura negoziata diretta

La procedura negoziata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Ente negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto – è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici;
- c) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

- d) quando la Provincia può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile provinciale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

Art. 11

Divieto speciale di acquistare

I componenti degli organi di governo dell'Ente (Presidente, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.

L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Art. 12

Contratto

La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare alla Provincia di Avellino gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.

Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

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

Art. 13

Prezzo

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto.

In mancanza, la Provincia attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Solo quando sia espressamente previsto nel bando di gara, l'Ente può accordare all'acquirente dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto sempre che il valore del bene non sia inferiore a 150.000,00 euro. La dilazione può essere consentita su richiesta dell'acquirente e per una durata comunque non superiore a tre anni.

Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale.

A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fidejussione bancaria di prima richiesta per l'importo del debito dilazionato e per un periodo pari a quello della dilazione. La fidejussione bancaria dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà essere operativa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Provinciale.

Art. 14

Gara esperita

Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.

In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 15

Riserva di non aggiudicazione

La Provincia di Avellino, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Ente procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

Art. 16

Norme transitorie e finali ed entrata in vigore

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il presente regolamento entra in vigore decorso il termine di pubblicazione della delibera di approvazione.

Con l'approvazione del presente Regolamento è abrogato espressamente il Regolamento per l'alienazione dei relitti stradali approvato con delibera di Consiglio Provinciale n° 213 del 28.11.1997 ed ogni altra norma regolamentare con esso contrastante.