

ALLEGATO A

PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.....del.....
divenuta esecutiva in data.....

Il Segretario Generale
(dott.ssa Rosaria Di Paola)

INDICE

ART. 1 - Finalità ed oggetto

ART. 2 - Beni alienabili

ART 3 - Programma di vendita

ART 4 - Prezzo di vendita

ART. 5 - Procedure di vendita

ART 6- Asta Pubblica

ART 7 - Aste Deserte

ART 8 - Trattativa privata

ART 9 - Trattativa privata diretta

ART 10 - Pubblicità

ART 11 - Permuta

ART 12 - Stipulazione del contratto

ART 13 - Riservatezza dati

ART 14 - Procedure Innovative

ART 15- Rinvio

Art. 16 - Entrata in vigore

ART 17 - Disposizioni transitorie

ART. 1 - Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti alla Provincia di Pistoia.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento la Provincia assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2 – Beni alienabili

1. 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 intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b), e c).
2. In ogni caso l'inserimento degli immobili nel Piano, di cui al successivo art. 3, ne determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo ai sensi del DPR 7.09.2000 n. 283.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
5. Il settore competente accerta prima dell'avvio delle procedure di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione.
6. Qualora il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di vendita, l'approvazione dovrà essere motivata nei modi previsti dalle disposizioni in materia e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
7. L'esercizio della prelazione, come prevista per legge, sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Provinciale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio 30 giorni dalla comunicazione, da parte del R.U.P., della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
8. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
9. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si può procedere con gli adempimenti conseguenti.

ART. 3 - Programma di vendita

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2, il Consiglio Provinciale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che la Provincia intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n° 133.
2. Il Piano delle Alienazioni 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.

3. Il Consiglio Provinciale può comunque stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel piano.

4. L'elenco dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

ART. 4 - Prezzo di vendita

1. Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari viene indicato il valore di massima di ogni singolo; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Provinciale.

2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla apposita perizia di stima redatta dal competente Servizio, da Commissioni tecniche, da tecnici dipendenti di altri enti o aziende a tal fine convenzionati o da professionisti esterni appositamente incaricati. Il valore del bene, inserito nel Piano delle Alienazioni, è approvato con determina dirigenziale, se in senso migliorativo per l'Ente, senza necessità di sottoporlo nuovamente al parere del Consiglio.

3 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 ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

4. Il prezzo a base d'asta sarà costituito dal valore di stima al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte in merito.

5. Al prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunti, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, perizia estimativa affidata all'esterno, pubblicità dell'avviso, spese contrattuali comprese le spese notarili).

ART. 5 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 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.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) asta pubblica (R.D. n. 827/1924) ;

b) trattativa privata;

c) trattativa privata diretta;

d) permuta.

ART. 6-Asta Pubblica

1 - Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.

2 - L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile Unico del Procedimento sulla base di apposito bando che deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- il nominativo del R.U.P;
- la descrizione dei beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;

- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- in caso di società, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo della Provincia;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata,

2 - Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione provinciale;
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili;
- le eventuali spese di regolarizzazione catastale.

3 - In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

4 - 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 al 5% del valore posto a base della gara e costituita nelle forme di legge.

ART. 7-Aste Deserte

1 - Qualora la prima asta o la trattativa privata vada deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non vaevoli, su conforme proposta del Servizio competente, il Presidente ha facoltà di autorizzare una successiva asta pubblica riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10 %, di autorizzarne la vendita rispettivamente mediante trattativa privata o trattativa privata diretta, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

2 - Dal secondo incanto andato deserto il Presidente ha altresì facoltà di autorizzare l'indizione di un terzo esperimento riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 %

ART. 8 - Trattativa privata

1 - Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi € 10.000,00, ovvero qualora sia andata deserta l'asta pubblica, come previsto nel precedente art. 7.

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 di apposito avviso informativo all'Albo on line e sul sito internet della Provincia e del Comune ove è ubicato l'immobile e all'affissione di manifesti nel territorio del Comune di ubicazione dell'immobile.

3 - Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e la cauzione, valgono le norme richiamate nel presente regolamento.

ART. 9-Trattativa privata diretta

1 - Con puntuale e dettagliata motivazione, si può procedere alla trattativa privata diretta, ai sensi dell'articolo 41, 6° comma del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, anche con un solo soggetto in casi eccezionali e 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 - È consentito procedere a trattativa privata diretta, contrattando con un unico soggetto, in ciascuna delle seguenti ipotesi:

- qualora l'importo stimato del bene non sia superiore ad €. 10.000,00;
- qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi potrebbe essere pluralità di offerte;
- in caso di immobili che costituiscano pertinenza di immobili principali di proprietà privata, quando la vendita sia effettuata a favore del proprietario dell'immobile principale;
- in caso di transazioni.

3 - La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa privata previa gara ufficiosa e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tal caso il prezzo base sarà quello indicato nell'avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto.

4 - Al fine di mettere al corrente dell'evento tutti i potenziali interessati si procede alla pubblicazione di apposito avviso informativo all'Albo on line e sul sito internet della Provincia e del Comune ove è ubicato l'immobile e all'affissione di manifesti nel territorio del Comune di ubicazione dell'immobile.

ART. 10 -Pubblicità

1 - Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi in versione integrale devono essere obbligatoriamente pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito internet della Provincia e del Comune di ubicazione dell'immobile.

3 - Gli avvisi d'asta, nel caso di procedimento per incanti, devono essere obbligatoriamente pubblicizzati almeno 16 giorni prima di quello fissato per l'incanto, salvo le abbreviazioni di cui all'art.64, R.D. 827/1924 quando il prezzo di base d'asta sia superiore a € 516.457,00, mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e la pubblicazione su un quotidiano nazionale.

4 - Il R.U.P. determinerà le forme di pubblicità ritenute più opportune in base alle caratteristiche specifiche del bene da alienare.

5 - Il bando integrale di gara deve essere pubblicato sull'Albo Pretorio online della Provincia e del Comune ove è ubicato l'immobile per almeno quindici giorni.

6 - È comunque facoltà del responsabile del servizio competente procedere ad ulteriori forme di pubblicità degli incanti.

7 - I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono pubblicati sul sito internet della Provincia con avviso che descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale offerto e il prezzo contrattuale.

ART. 11 – Permuta

1 - 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, sempre che il bene provinciale da cedere in

permuta sia compreso nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere approvata con Decreto del Presidente in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta.

2 - La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro che non potrà superare il 50% del bene di minor valore. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

ART. 12 - Stipulazione del contratto

1 - La vendita è perfezionata con il contratto, da stipularsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione, con le forme e modalità previste dal Codice Civile. La Provincia assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

2 - La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso di alienazione.

3 - Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

ART. 13- Riservatezza dati

1 - I dati saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopradescritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art 7 del citato D Lgs.

2 - I dati, le informazioni e ogni altra notizia, comunque appresa dall'acquirente nel corso della procedura di alienazione, non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

ART. 14- Procedure Innovative

1 - Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, ricorrendone i presupposti individuati dal D Lgs n. 50/2016, il bando può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.

ART. 15-Rinvio

1 - Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

ART. 16 - Entrata in vigore

1 - Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso. Con l'entrata in vigore del presente regolamento si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con detto regolamento.

ART. 17 - disposizioni transitorie

1 - Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di

proprietà della Provincia in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.