

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO N- 4/2 DEL 27.2.2007

REGOLAMENTO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI PROVINCIALI

ART.1 NORME REGOLAMENTARI

Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'alienazione dei beni immobili patrimoniali della PROVINCIA DI BRINDISI ai sensi dell'art.826 del c.c., al fine di acquisire risorse per gli investimenti, anche con riferimento all'art.1 c.26 L.311/2004 nonché all'art. 12 L. 127/97, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n.783 e successive modificazioni nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n.454, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ARTICOLO 2. CLASSIFICAZIONE DEI BENI DELL'ENTE

I beni della PROVINCIA si distinguono in demaniali e patrimoniali secondo le norme dell'art 822 e seguenti del Codice Civile.

ARTICOLO 3. DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

I proventi delle alienazioni dei beni immobili disponibili sono destinati alla realizzazione di opere pubbliche od a spese di investimento.

Qualora, per eventi straordinari ed imprevisti il bilancio si chiuda con un disavanzo di amministrazione, i conseguenti provvedimenti per il riequilibrio di gestione possono utilizzare i proventi derivanti dalla alienazione dei beni immobili patrimoniali I proventi derivanti dalle procedure di alienazione effettuate secondo quanto stabilito dal presente regolamento sono utilizzati per investimenti anche eccedenti le limitazioni stabilite dalla disciplina vigente

ARTICOLO 4. CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

I beni Provinciali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 5. PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile viene di regola programmata dal Consiglio Provinciale con apposito piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile allegato al bilancio annuale e pluriennale,.

Il suddetto programma delle alienazioni di beni immobili, approvato dal C.P., oltre ad elencare gli immobili da alienare dovrà individuare tra l'altro, per singolo immobile, la procedura di vendita da attuare fra quelle indicate al successivo art. 10;

L'Ente individua annualmente in corrispondenza dell'inizio dell'esercizio finanziario i beni assoggettabili alle procedure di alienazione con le finalizzazioni previste dal presente regolamento, riportando tale elencazione al programma di alienazioni. Resta comunque salva la facoltà di alienare beni non inseriti nel programma di alienazione allorquando l'interesse alla dismissione sopraggiunga nel corso dell'esercizio annuale, purché l'alienabilità sia deliberata dal Consiglio Provinciale e sia individuata la procedura di vendita da attuarsi di cui al successivo art. 10.

ART. 6 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

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

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

- a. le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
- b. le spese di pubblicità dell'alienazione;

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

ART 7 BENI VINCOLATI

Ferma restando l'applicazione della normativa vigente al momento e senza necessità di modifica regolamentare, l'alienazione dei Beni vincolati ha luogo come segue:

1. i beni vincolati da Leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto sono alienati previo espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo obbligatorio parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione dei vincoli di cui al d.lg 42-2000 l'Ente procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso

ART.8 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come in appresso indicato.

Per quanto a conoscenza dell'Ente a coloro che godono del diritto di prelazione come sopra indicato è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei termini e nei modi come sopra comunicati ed al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara.

Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dalla Commissione

ART 9 DIRITTO DI PRELAZIONE NEL CASO DI IMMOBILI ADIBITI A PRIMA ABITAZIONE

All'alienazione degli immobili, locati ed adibiti a prima abitazione, deve provvedersi mediante le modalità stabilite dalla L. 662 del 23/12/1996 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare:

Per la determinazione del prezzo di vendita per gli aventi diritto, che esercitano il diritto di prelazione, è previsto uno sconto del 30%, da calcolarsi sul prezzo stabilito ai sensi del precedente art. 6 (art 109 lett. d L. 662/1996) maggiorato del 20% per mancata alea di gara ed aumentato delle somme dovute per canoni pregressi regolarmente rateizzate e non ancora estinte.

Il suddetto diritto di prelazione può e' garantito, ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione

dell'immobile, e ai loro familiari conviventi sempre che siano in regola con i pagamenti (art dall'art 3 comma 109 lett. a).

Secondo quanto stabilito dall'art 3 comma 109 lett. b) della L. 662/1996 e successive modifiche e' garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per le famiglie composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento.

Ai fini del rinnovo del contratto di locazione, la dimostrazione della posizione reddituale dell'intero nucleo familiare, dovrà essere comunicata e documentata a questa Provincia entro il termine di decadenza per l'esercizio del diritto di prelazione.

Per gli altri conduttori, con regolare contratto di locazione, che, per motivi non legati alla posizione reddituale, non esercitano il diritto di prelazione, il contratto di locazione stipulato tra questa Amministrazione e l'inquilino verrà ceduto all'acquirente esterno, ai sensi della vigente normativa.

A coloro che godono del diritto di prelazione è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo entro 60 giorni, nei termini e nei modi come sopra comunicati, dalla richiesta del Settore Patrimonio, mediante presentazione a questa Amministrazione di apposita nota con la quale dichiara di voler esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate (prezzi e modalità di acquisto). A tale nota dovrà essere allegata l'attestazione del versamento da effettuarsi presso la Tesoreria Provinciale di importo pari al 10% del prezzo di acquisto.

ART.10 PROCEDURE DI VENDITA

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- 1) asta pubblica;
- 2) licitazione privata;
- 3) trattativa privata preceduta da gara informale
- 4) trattativa privata diretta

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART.11 ASTA PUBBLICA

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale 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.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita che tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti e secondo quanto disposto dall'art.17 "Pubblicità".

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 40 gg. dalla data dell'avviso stesso.

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 a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad una licitazione tra gli offerenti con il metodo delle offerte segrete; ove, però, nessuno di coloro che hanno fatto offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicazione della gara è effettuata a sorte .

Le operazioni sono oggetto di specifici verbali; le stesse sono effettuate dal dirigente del settore, assistito da due funzionari, di cui uno con funzioni di verbalizzante.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART.12 LICITAZIONE PRIVATA

Si procede alla vendita con il sistema della licitazione privata quando l'appetibilità del bene è, per sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale o regionale.

Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e secondo quanto disposto dal successivo articolo 17 "Pubblicità".

Le domande per la partecipazione alla gara devono essere presentate entro 10 giorni dall'avviso di pubblicazione ed entro i successivi 20 giorni devono essere diramati gli inviti a partecipare alla gara, che si espletterà entro gli ulteriori 15 giorni

La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta da una commissione composta dal dirigente di settore, assistito da due funzionari o dirigenti, di cui uno con funzioni di verbalizzante.

Copia del verbale è rimessa al Presidente, al Segretario generale (o al Direttore generale).

Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART.13 TRATTATIVA PRIVATA

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

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 pubblicità mediante:

- affissione di manifesti nell'intero territorio del comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente.

ARTICOLO 14 . TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

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 o infruttuoso o deserto per l'Amministrazione il ricorso ad uno degli altri sistemi di vendita indicati agli artt. precedenti.

Tale sistema è consentito nei seguenti casi:

- esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
- terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- manufatto di proprietà della Provincia insistente su proprietà privata;
- porzione di fabbricato di proprietà della Provincia, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
- se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, dei Comuni od altri enti pubblici in genere.
- se trattasi di permuta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 del presente regolamento.

Non può alienarsi il bene a trattativa privata ad un prezzo di vendita di importo inferiore a quello di stima

ART.15 INDIZIONE

La gara viene indetta, sulla base delle deliberazioni del consiglio Provinciale di cui ai precedenti articoli, con determina del dirigente del Servizio competente che deve possedere i requisiti previsti dall'art192 del Decreto legislativo 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.16 PROVENIENZA DEI BENI

Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità della Provincia , come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

Possono anche essere alienati i beni dei quali La provincia è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

ART.17 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio tecnico mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e, comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.

A tal fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'Ufficio tecnico.

ART.18 PUBBLICITA'

Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art.12 della legge 127/97, al fine di assicurare una concorrenzialità tra le proposte di acquisto.

Le aste o le licitazioni sono pubblicate:

a) all'Albo Pretorio e sul sito internet della Provincia e sul bollettino aste e appalti pubblici(qualora presente) qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 50.000,00;

b) all'Albo Pretorio, sul sito internet della Provincia, sul bollettino aste e appalti (qualora presente) pubblici e mediante affissione di manifesti nell'intero territorio della Provincia per alienazioni di valore compreso tra € 50.000,00 e € 500.000,00 ;

c) all'Albo Pretorio, sul sito internet della Provincia, sul bollettino aste e appalti pubblici (qualora presente) e per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale ed uno locale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 500.000,00.

Il bando potrà essere inviato a:

altri Enti Pubblici;

associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale;

associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali;

associazioni di costruttori;

agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;

ordini professionali.

ARTICOLO 19 GARA DESERTA

Qualora la gara di asta pubblica vada deserta si procede alla stipula del contratto a trattativa privata, assicurando le condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

La trattativa privata potrà essere preceduta da una gara informale sviluppate in due fasi distinte: la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;

una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

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

ARTICOLO. 20 ESCLUSIONE DALLA GARA

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti nei confronti dei quali risultino negli ultimi cinque anni dichiarazioni di liquidazione coatta amministrativa, ammissione in concordato o amministrazione controllata si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati

negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro siano inseriti nell'elenco dei protesti per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto); si trovino in stato di interdizione giudiziale, e legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

ARTICOLO 21 PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati od Enti Pubblici purché ne derivi un vantaggio economico e funzionale per l'Ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima ,ai sensi dell'art.6, dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento consiliare che autorizza la permuta viene determinato da parte della Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

La permuta può concludersi anche con conguaglio economico attivo o passivo.

ART.22 ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore ai sensi dell'art. 53 dello Statuto Provinciale, il primo giorno del mese successivo alla sua pubblicazione, per quindici giorni consecutivi, all'albo pretorio provinciale, dopo intervenuta, a norma di legge, l'esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento.

ART. 23 CARTOLARIZZAZIONE

Qualora il Consiglio Provinciale intenda realizzare operazioni di cartolarizzazione con riferimento a beni immobili, essa è tenuta a provvedere ai sensi della normativa vigente all'individuazione dei beni da sottoporre a tale particolare percorso, nonché all'individuazione dei beni immobili alienabili con procedure ordinarie.