

## REGOLAMENTO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI PROVINCIALI

### ART.1 - NORME REGOLAMENTARI

Con il presente regolamento, adottato nell' esercizio della potestà regolamentare riconosciuta dall' articolo 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e in attuazione di quanto previsto dall' articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, la Provincia di Brindisi intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare disponibile sulla base dei principi generali dell' ordinamento giuridico - contabile.

Il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità allo scopo di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto;

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell' ordinamento giuridico;

Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle dismissioni immobiliari effettuate dalla società di Cartolarizzazione della Provincia di Brindisi.

### ART 2 - BENI ALIENABILI E CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

Possono essere alienati:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Provincia come risulta dall' inventario dei beni immobili della Provincia medesima;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile della Provincia, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio ed in ogni caso l' indisponibilità;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio della Provincia, per i quali sia intervenuta o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L' approvazione del Piano delle alienazioni di cui al successivo articolo 3 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Provinciale, costituisce provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

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

### ART. 3 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Ai sensi dell' art.58 della legge 133/2008 così come modificato dall' 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, introdotto dall' articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011 l' organo di governo della Provincia redige annualmente il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione, individuando i singoli beni immobili non strumentali all' esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione

L' inserimento degli immobili nel piano ne determina, come stabilito all' art. 2, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi inutilmente i quali la predetta classificazione è resa definitiva;

L' elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall' Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall' art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell' iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008).

Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell' anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati solo con specifico atto del Consiglio Provinciale.

#### ART. 4 - 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 imprevisi 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 a norma dell'art. 193 del T.U.E.L.. 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

#### ART. 5 - 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. con adeguata motivazione, 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.

#### ART 6 - 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 7 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Titolari del diritto di prelazione sono:

- conduttore di immobile adibito ad uso abitativo o, in alternativa, il familiare convivente o il convivente more uxorio, con contratto in corso di validità ed in regola con i pagamenti
- conduttore di immobile adibito ad uso abitativo o, in alternativa, il familiare convivente o il convivente more uxorio, con contratto scaduto o in attesa di sottoscrizione ed in regola con i pagamenti
- Detentore di immobile adibito ad uso abitativo da almeno mesi 12 mesi, in regola con i pagamenti ma non con la sottoscrizione del contratto locazione purché sia dimostrabile la regolarità della detenzione (con delibere, determinazioni, note, ecc), previa sottoscrizione dell'apposito contratto di locazione dal quale risulta la volontà ad acquistare l'immobile.
- Conduttore di immobile adibito ad uso diverso, con contratto in corso di validità o anche con contratto scaduto o in attesa di sottoscrizione ed in regola con i pagamenti;

- Il coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con quelli offerti in vendita;
- Altri soggetti cui il diritto di prelazione è conferito dalla legislazione vigente

#### ART 8 - MODALITA' DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo, così come esplicitato nel presente articolo, nei termini e nei modi comunicati dalla Provincia ed al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in esito all'espletamento della 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 procedura negoziata senza pubblicazione di bando con la presentazione di offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dalla Provincia

Nel caso in cui il titolare non eserciti il diritto di prelazione il relativo contratto di locazione stipulato verrà ceduto all'acquirente esterno, ai sensi della vigente normativa.

A coloro che godono del diritto di prelazione, una volta esperita la gara, è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione:

- dei beni offerti;
- del prezzo di vendita (coincidente con quello di provvisoria aggiudicazione a seguito dell'espletamento della gara o al prezzo posto a base di gara nel caso in cui la stessa sia andata deserta);
- della ragione della prelazione;
- delle modalità di esercizio del diritto stesso;
- di tutte le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa.

I titolari del diritto di prelazione, al fine dell'esercizio del relativo diritto, entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione dovranno presentare apposita nota alla Provincia con la quale dichiarano di voler esercitare il diritto di opzione alle condizioni comunicate (prezzi e modalità di acquisto). A tale nota dovrà essere allegata l'attestazione del versamento da effettuarsi presso la Tesoreria della Provincia di Brindisi di importo pari al 10% del prezzo di acquisto.

Il versamento della rimanente parte del prezzo di acquisto deve essere effettuato contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita, entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte della Provincia

Nel caso in cui il titolare non eserciti il diritto di prelazione, e l'immobile venga venduto a seguito di gara ad un terzo, il contratto di locazione eventualmente stipulato e vigente al momento della vendita sarà ceduto all'acquirente esterno, ai sensi della vigente normativa

#### ART 9 - PROCEDURE DI VENDITA

Alla vendita del patrimonio immobiliare si procede mediante acquisizione di offerte segrete in aumento rispetto al valore posto a base di gara e previo esperimento di:

- procedura aperta di cui all'art. 55 del D. L.vo n. 163/2006;
- procedura negoziata con pubblicazione di un bando di gara di cui all'art. 56 del D. L.vo n. 163/2006;
- trattativa privata diretta;

#### ART 10 - PROCEDURA APERTA

In via generale, l'acquirente del bene viene individuato mediante esperimento di procedura aperta di cui all'art. 55 del D. L.vo n. 163/2006.

La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- 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. 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.5;
- h. l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- i. l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- j. i termini e le modalità di pagamento;

Al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti, alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei di volta in volta individuati e secondo quanto disposto dall'art. \_\_\_\_\_ "pubblicità".

#### ART 11 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere, comunque, inferiore ai 30 giorni né superiore ai 90 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.

La gara dovrà esperirsi con le modalità di cui all'art. 73, lett. c) e seguenti del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827 (offerte segrete in aumento sul prezzo a base di gara da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta)

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 procedura ristretta tra gli offerenti con il metodo delle offerte segrete; ove, però, nessuno di coloro che hanno fatto offerte uguali voglia migliorare l'offerta, l'aggiudicazione della gara è effettuata tramite sorteggio .

Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara

Le operazioni sono oggetto di specifici verbali .

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

Il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

Il contratto è stipulato entro e non oltre 60 giorni dalla intervenuta aggiudicazione definitiva previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Nel caso in cui risulti infruttuoso un primo esperimento di gara e il titolare del diritto di prelazione non abbia esercitato il relativo diritto, ulteriori esperimenti di gara, con successive riduzioni del prezzo a base di gara, possono essere autorizzati dalla Giunta Provinciale, previo parere di congruità del Servizio Tecnico Provinciale,.. Ad ogni ulteriore esperimento di gara con successiva riduzione del prezzo, deve essere comunque garantito il diritto di prelazione da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 8

#### ART.12 - 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 sono pubblicate:

- a) all'Albo Pretorio e sul sito internet della Provincia di Brindisi e mediante affissione di manifesti nel territorio ove è ubicato l'immobile qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 100.000,00

- b) all'Albo Pretorio, sul sito internet della Provincia e mediante affissione di manifesti nell'intero territorio della Provincia per alienazioni di valore compreso tra € 100.000,00 e € 500.000,00 ;  
c) all'Albo Pretorio, sul sito internet della Provincia, 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.

Al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti e di dare ampia pubblicità alla gara, il bando e/o le comunicazioni di vendita potranno essere inviate a:

altri Enti Pubblici;

Quotidiani e TV locali

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.

#### ART.13 - PROCEDURA NEGOZIATA

La procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara è ammessa, previa autorizzazione della Giunta Provinciale che definisce in maniera puntuale le modalità di vendita ritenute più opportune, nell'ipotesi in cui sia andata deserta la procedura aperta ovvero qualora tutte le offerte presentate siano irregolari e/o inammissibili

La vendita con 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 contattati; 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, con cui la Società contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Anche nella procedura negoziata deve comunque essere garantito l'esercizio del diritto di prelazione ai titolari secondo le modalità esplicitate negli articoli precedenti

#### ART. 14 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA CON UN UNICO SOGGETTO

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, oltre che nelle ipotesi di esercizio del diritto di prelazione, 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. 18 del presente regolamento.

- alienazione a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

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

#### ART.15 - INDIZIONE DELLA GARA

La gara viene indetta, sulla base delle deliberazioni di cui ai precedenti articoli, con determinazione

dirigenziale che deve possedere i requisiti previsti dall'art.192 del Decreto legislativo 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### ART.16 - PROVENIENZA DEI BENI

Possono essere alienati soltanto i beni di proprietà della Provincia e 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 divenuta proprietaria a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause semprechè i beni siano disponibili alla vendita come precisato agli art. 2 e 3.

#### ART. 17 - 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);
- coloro si trovino in stato di interdizione giudiziale, e legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.
- i dipendenti della Provincia che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- i soggetti i quali si trovino nelle condizioni di impossibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

#### ART. 18 - 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 del precedente art 5, 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.19 - NORME TRANSITORIE E FINALI

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

Le norme del regolamento di vendita dei beni immobili provinciali trasferiti alla soc. "Terra di Brindisi s.r.l.", approvato con delibere di consiglio n. 10/3 del 06/05/2011 e n. 28/13 del 09/07/2012, continuano ad applicarsi per gli immobili alienati per il tramite della società di cartolarizzazione.