

Provincia *di* Ancona

Regolamento interno disciplinante le procedure di alienazione ed acquisto di beni immobili dell'Ente

approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 13 del 28/3/2017

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Norma introduttiva e finalità

Art. 2 – Beni alienabili

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL’ATTIVITA’

Art. 3 – Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 4– Individuazione del valore base di vendita

Art. 5 – Procedure di vendita

Art. 6 – Asta pubblica

Art. 7 – Bando

Art. 8 – Casi di Urgenza

Art. 9 – Organo di gara

Art. 10– Verbale

Art. 11 – Aste deserte

Art. 12 – Trattativa privata diretta

Art. 13 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all’esecuzione di lavori pubblici

Art. 14 – Aggiudicazione e pagamento prezzo

Art. 15 – Procedure di gara

Art. 16 – Offerte

Art. 17 – Stipulazione del contratto

Art. 18 – Gare esperite

Art. 19 – Riservatezza dei dati

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 20 – Beni vincolati

Art. 21 – Diritto di prelazione

Art. 22 - Permute

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 23 – Acquisto di beni immobili

Art. 24 – Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 25 – Rinvio

Art. 26– Rinvio dinamico

Art. 27 – Entrata in vigore

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Norma introduttiva e finalità

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, secondo comma della Legge n.127 del 13/05/1997 e s.m.i., nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Ancona, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. 17/6/1909, n. 454.

La Provincia di Ancona provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico-contabile ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

In particolare le finalità che l'Amministrazione Provinciale intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- a) semplificazione delle procedure di alienazione del patrimonio provinciale, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del proprio patrimonio;
- b) programmazione dell'attività connessa alle alienazioni.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima e di attuazione delle procedure di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- le permutate.

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.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 3 ne determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito



Provincia
di Ancona

nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Art. 2 - Beni alienabili

Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà provinciale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

L'inserimento di beni del patrimonio demaniale o indisponibile della Provincia nel Piano della Alienazioni e Valorizzazioni conterrà implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili non ubicati nel territorio della Provincia di Ancona;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse della Provincia in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali.

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni

L'alienazione dei beni immobili della Provincia di Ancona è soggetta a programmazione ed è formalizzata con specifico atto del Consiglio Provinciale.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni che andrà allegato al bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1 del D.Lgs n. 267/2000.

Il Consiglio Provinciale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto Piano. La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da inserire nel Piano dovrà contenere l'indicazione della loro ubicazione, destinazione attuale,



Provincia
di Ancona

gli estremi catastali, la consistenza, il loro valore di massima ed in generale gli altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione (ad esempio verifica interesse culturale ex D.lgs n. 42/2004).

Gli elenchi 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.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 4 - Individuazione del valore base di vendita

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato con apposita perizia di stima redatta dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente o da un esperto esterno all'uopo incaricato.

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 potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare.

Art. 5 - Procedure di vendita

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

Alle alienazioni dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata diretta.

Art. 6 - Asta pubblica

È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, 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 dal R.U.P., tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore ai 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta, salvo dimezzamento in caso di comprovata urgenza.

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 di gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

La procedura si svolge con le modalità stabilite nel bando di gara.

Il Dirigente responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione.

Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art. 7 – Avviso d'asta

L'avviso d'asta deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- descrizione 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;
- 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 può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

L'avviso dovrà, inoltre, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili;
- le eventuali spese di regolarizzazione catastale.

Art. 8 - Urgenza

In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 9 – Organo di gara

La seduta di gara si svolgerà alla presenza del Responsabile dell'Area Appalti e Contratti in veste di presidente, di un funzionario dell'Area suddetta in veste di verbalizzante e di due testimoni.

Art. 10 - Verbale

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'Area Appalti e Contratti, sotto la direzione del Presidente.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, tramite apposita determinazione dirigenziale.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 11 - Aste deserte

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta, risulti infruttuoso l'Ente procederà ad un secondo esperimento di gara.

Qualora anche il secondo incanto vada deserto si procederà alla vendita mediante trattativa privata.

Art. 12 - Trattativa privata diretta

La trattativa privata diretta senza gara è ammessa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, contrattando con uno o più soggetti (in questo caso mettendoli a confronto) nei casi seguenti:

- a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa previa gara ufficiosa, e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- b) l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere, mantenendo la destinazione pubblica del bene da alienare;
- c) quando ricorrono speciali circostanze di convenienza per l'Ente e di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita;
- d) quando l'alienazione è a favore di Enti pubblici o Enti privati regolarmente costituiti e dotati di personalità giuridica che non perseguono fine di lucro, al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata e dettagliata motivazione nella delibera consiliare di vendita;
- e) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che la Provincia ritenga utile acquisire;
- f) l'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;



Provincia
di Ancona

- g) le alienazioni a favore di Società nelle quali la Provincia detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali;
- h) in caso di transazione;
- i) qualora il concorrente aggiudicatario dell'asta pubblica rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. In questo caso, la trattativa privata diretta verrà espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alle gare succitate;
- j) qualora l'alienazione del bene immobile sia a favore di Associazioni o Società per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- k) qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili, relitti stradali ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia etc) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

Art. 13 – Alienazione di beni immobili quale corrispettivo d'appalto

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 191 del D.Lgs. 50/2016 "Cessione di immobili in caso di opere".

Art. 14 - Aggiudicazione e pagamento del prezzo

Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita. In caso di aggiudicazione mediante gara il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; analogamente l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara.



Provincia
di Ancona

Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 15 - Procedure di gara

Le gare sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara.

I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi/avvisi.

Art. 16 - Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione Provinciale consegue alla determina di aggiudicazione.

Art. 17 - Stipulazione del contratto

La vendita è perfezionata con il contratto, 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.

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.

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

Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 4, del D.Lgs. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Generale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della legge 604/62 prima della stipulazione del contratto. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 18- Gare esperite

Gli esiti delle gare sono pubblicate sul sito internet della Provincia di Ancona.

Art. 19- Riservatezza dati

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, 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.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 20 - Beni vincolati

La vendita di beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, in particolare per i Beni di Interesse Storico-Artistico debbono essere preliminarmente osservati i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e succ. mod. ed integrazioni.

Art. 21- 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 nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

La Provincia di Ancona può riconoscere il diritto di prelazione ai concessionari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o delle somme dovute per l'occupazione del bene.

In tal caso la Provincia comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata

a.r. o a mezzo posta elettronica certificata, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro i trenta giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione ed espresso con i medesimi mezzi (a.r. o pec).

I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 4.

Art. 22 – Permute

L'Amministrazione provinciale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri soggetti giuridici, pubblici o privati, purché ne derivi un vantaggio per l'Ente.

La permuta si perfeziona mediante una trattativa diretta con la controparte, condotta dal RUP, basata su una stima dei beni oggetto della stessa.

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 23 - Acquisto di beni immobili

Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità istituzionali della Provincia, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salvo diverso e motivato provvedimento.

Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Ufficio Patrimonio della Provincia.

Art. 24 - Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.



Provincia
di Ancona

Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 25 - Rinvio

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. 26 -Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute vincolanti norme statali, regionali e statutarie.

In tal caso, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

Art. 27 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio della Provincia.