



**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE**

APPROVATO CON D.C. N. 113 DEL 30/12/2005

Settembre 2005



Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Le norme che seguono disciplinano ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. 15 maggio 1997, n. 127, le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile di questa Provincia, 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 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.
2. Si considerano tali:
 - i beni appartenenti al demanio provinciale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione;
 - i beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Provincia i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione a un pubblico servizio;
 - i beni appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia.
3. Per le alienazioni di immobili di interesse storico ed artistico di proprietà della Provincia, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 24 e seg. della legge 1089/1939 e successive modificazioni.
4. 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 del vincolo.
5. Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione di vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004, la Provincia procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso.

Art. 2

COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni dei beni del patrimonio immobiliare, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Provinciale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D. Lgs. n. 267/2000.
2. Il procedimento dipendente e conseguente alla delibera del Consiglio Provinciale e all'applicazione del presente regolamento appartiene al Servizio Patrimonio dell'Ente.
3. Per lo svolgimento dell'attività il Servizio Patrimonio può richiedere agli altri uffici dell'Ente:

- tutte le notizie e i dati in loro possesso utili ai fini considerati;
- lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste riveste carattere di obbligatorietà.

Art. 3

BENI DA ALIENARE

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dalla Provincia nel bilancio annuale e pluriennale.
2. Il valore da indicare nel bilancio annuale e pluriennale è quello risultante da una



stima di massima effettuata dal Servizio Patrimonio dell'Ente.

3. Qualora si proceda ad alienazioni non programmate, il Consiglio Provinciale con apposita deliberazione determina il piano di vendita.

Art. 4

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - partita catastale;
 - foglio;
 - particella e sub;
 - categoria catastale;
 - classe;
 - consistenza;
 - superficie;
 - classificazione;
 - confini, numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;
 - trascrizione e data;
 - ufficiale rogante.
4. Gli ultimi tre punti del comma precedente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio della Provincia indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.
5. Tutte gli adempimenti tecnici e catastali (frazionamenti, accatastamento, affidamento incarichi tecnici, ecc..) eventualmente necessari saranno curati, precedentemente alla vendita, dal Servizio Patrimonio. Fermo restando quanto previsto al successivo art. 5 comma 4, i fondi necessari per l'esecuzione di tali adempimenti devono essere previsti sul bilancio di competenza ed assegnati al PEG del servizio Patrimonio.

Art. 5

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Patrimonio e redatta sulla base del "Valore di Mercato" del bene.

Per Valore di Mercato s'intende il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente a un'altra liberamente acquirente, entrambe a piena conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile, dopo averlo immesso su un mercato competitivo per un periodo ragionevole e in presenza di tutte le condizioni e i requisiti per una favorevole cessione.

Il valore di mercato deve essere stimato sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare ed in particolare utilizzando uno dei seguenti metodi:

- Metodo del Mercato o Comparativo



- Metodo del Reddito
- Metodo del Costo

Il Metodo del Mercato è basato sul confronto tra il bene immobile oggetto di stima ed altri simili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il Metodo del Reddito si basa sulla capitalizzazione dei redditi futuri derivanti dall'utilizzo del bene. Il relativo valore viene normalmente calcolato attraverso la capitalizzazione del reddito netto, oppure applicando ad esso un moltiplicatore desunto da un'analisi comparativa riferita a bene simile a quello in esame.

Il Metodo del Costo si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo di un bene, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruire una nuovo bene con utilità equivalente a quello in esame.

2. 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 e 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.

3. Il valore stabilito in perizia estimativa costituisce il prezzo base di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte;

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le seguenti spese:

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento, costo di eventuali consulenti, etc...);
- b) le spese di pubblicità dell'alienazione.

Art. 6

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita viene realizzata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dalla Provincia;
- qualunque responsabilità della Provincia è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o parte dell'immobile acquistato;
- l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre gli obblighi della provincia sono subordinati al perfezionamento dell'atto;
- l'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi della Provincia rispetto all'immobile;
- sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore;
- il corrispettivo della vendita dovrà essere versato secondo i termini e le modalità di cui ai successivi articoli.

Art. 7

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

V 1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere

È una garanzia che deriva dal contratto di compravendita con cui il venditore assume il rischio dello spegno subito dal compratore del bene acquistato. Il compratore, se il venditore ha prima l'obbligo di garantire il compratore da tale rischio.



V indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 8

PROCEDURA DI VENDITA

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- pubblico incanto;
- trattativa privata

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

Art. 9

PUBBLICO INCANTO

1. E' adottato il sistema del pubblico incanto (asta pubblica) quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e o il valore venale è riconducibile ad un mercato vasto a livello nazionale o internazionale e, in ogni caso, quando il valore del bene è uguale o superiore a 200.000 Euro, al netto delle spese di cui al comma 4 del precedente art. 5. V

2. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
- f) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- h) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione e le modalità di presentazione delle offerte;
- i) il modo in cui si procede agli incanti;
- j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si sia presentato un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto;
- k) la possibilità di ammettere offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da un notaio.

3. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi:

- all'albo pretorio della Provincia per almeno trenta giorni;
- sul sito internet della Provincia per almeno trenta giorni;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo;
- per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale, qualora l'importo a



base d'asta sia almeno pari a 200.000 Euro;

- per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 Euro.

4. E' data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale, alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.

5. Le pubblicazioni sul B.U.R.A. o sulla Gazzetta Ufficiale e sui quotidiani devono avvenire almeno 15 gg. prima del giorno fissato per l'incanto.

6. L'ammontare del deposito da farsi a garanzia di cui al comma 2 punto g del presente articolo è stabilito pari a un decimo del valore posto a base della gara.

7. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art. 10

MODALITA' DELLA GARA DI PUBBLICO INCANTO

1. Il pubblico incanto si tiene con il metodo delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. 23.05.24 n. 827 che unitamente alla prova dell'eseguito deposito di cui al precedente art. 9, comma 1, lett. g), devono essere inviate alla Provincia, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato.

2. Le offerte per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

3. L'incanto ha luogo nell'ufficio e nel modo indicati nell'avviso di gara e la gara viene effettuata da un'apposita commissione nominata dal Dirigente del servizio Patrimonio. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali.

4. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

5) L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

6) Quando due o più concorrenti presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

7) Ove nessuno di coloro che fecero offerte sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

8. Nel caso risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento d'asta con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.

9. Nel caso in cui anche il secondo esperimento di gara risulti infruttuoso, è data facoltà di procedere ad un ulteriore esperimento di gara con possibilità di ridurre il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del venti per cento.

10. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara è definitivamente approvato con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Patrimonio.

11. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione sono notificati all'acquirente.

12. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono immediatamente restituiti dal tesoriere della Provincia, dietro ordine, posto sul retro



delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara e dal dirigente del servizio Patrimonio.

Art. 11

VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

PROCEDURA NEGOCIATA

1. E' ammessa la trattativa privata ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendono non praticabile o non conveniente per la Provincia il ricorso al pubblico incanto. La trattativa privata è inoltre ammessa nei casi in cui si siano verificate le diserzioni di incanti, disciplinate al precedente art. 10.

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 pubblicità mediante:

- ✓ - affissione all'albo pretorio della Provincia per almeno trenta giorni;
- ✓ - sul sito internet della Provincia per almeno trenta giorni;
- ✓ - affissione di manifesti nell'intero territorio del comune e dei comuni limitrofi ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato ai 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.

In considerazione della appetibilità del bene l'Amministrazione può stabilire di utilizzare le forme di pubblicità di cui al comma 3 del precedente art. 9. *|| ?*

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la Commissione di esame sono richiamate le norme di cui al precedente articolo 10.

- ✓ 4. La trattativa privata con un solo soggetto è ammessa soltanto per valore stimato del bene immobile inferiore a 10.000 Euro, al netto delle spese di cui al comma 4 del precedente art. 5. E' ammessa, altresì, in caso di diserzione della trattativa privata espletata nei modi di cui ai commi precedenti del presente articolo.

Art. 12

FORME PARTICOLARI DI VENDITA

1. La Provincia qualora intenda procedere alle alienazioni tramite consulenti, ovvero realizzare operazioni di cartolarizzazione o aderire a fondi comuni di investimento con riferimento a propri beni immobili, è tenuta a provvedere ai sensi della normativa vigente, fermo restando l'individuazione dei beni da sottoporre a vendita. *|| ?*

2. Anche queste particolari forme di vendita rientrano nella competenza esclusiva del Consiglio Provinciale.

Art. 13

PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

1. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla tesoreria provinciale all'atto della stipula del rogito. *||*

2. E' ammessa una dilazione temporale:



- massima di un anno, con versamento minimo di un anticipo pari al 50% del prezzo di acquisto da versarsi al momento del rogito per importi compresi tra i 50.000,00 e i 150.000,00 Euro;
 - massima di due anni, con versamento minimo di un anticipo pari al 40% del prezzo di acquisto da versarsi al momento del rogito per importi superiori a 150.000,00 ed inferiori a 500.000,00 Euro;
 - massima di quattro anni, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% del prezzo di acquisto da versarsi al momento del rogito per importi superiori a 500.000,00 Euro.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.
4. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre diversamente sarà trattenuta dalla Provincia qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

Art. 14
CONTRATTO

1. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 17, comma 68, lettera b) della legge 15 maggio 1997, n. 127.

Art. 15
SPESE CONTRATTUALI

1. Ai fini delle spese derivanti dal contratto di acquisto si applicano le disposizioni previste dal comma 275 dell'art. 1 della legge n. 311 del 2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti e ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui alla legge n. 410 del 2001, in favore di fondazioni o società.
2. Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche, di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione ritenute obbligatorie ai sensi del presente regolamento, così come calcolate ai sensi del comma 4 del precedente art. 5.

Art. 16
ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.