



# PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

*medaglia d'oro al Valor Militare per attività partigiana*

## REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**n. 52**

Approvato con atto di Consiglio Provinciale n. 27 del 17-03-2006  
Modificato con atto di Consiglio Provinciale n.27 del 30-11-2011

**REGOLAMENTO**  
**DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI DI PROPRIETÀ**  
**DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO**

**Art. 1**  
*(Finalità)*

- 1) Il presente Regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile della Provincia di Ascoli Piceno in attuazione:
  - a) dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127,
  - b) dell'articolo 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 intitolato "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"
  - c) dell'articolo 54 comma 3 dello Statuto provinciale.
- 2) Il Regolamento definisce criteri di trasparenza e di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà provinciale, individuando adeguati strumenti volti ad una corretta e trasparente gestione delle procedure di alienazione, incluse quelle preliminari e consequenziali.

**Art. 2**  
*(Beni da alienare)*

- 1) I beni da alienare sono i beni patrimoniali disponibili indicati ed individuati annualmente con l'approvazione del bilancio di previsione o di volta in volta attraverso gli atti deliberativi Consiliari.
- 2) Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati previa approvazione da parte del Consiglio Provinciale del piano o programma di alienazione dei medesimi dai quali risulti il venir meno delle caratteristiche che li contraddistinguono come tali. Detta approvazione comporta automaticamente la cessazione della destinazione ad uso pubblico e l'automatica sdemanializzazione e declassificazione con iscrizione nel patrimonio disponibile della Provincia.
- 3) Il piano o programma di alienazione di detti beni ha validità triennale, va coordinato con il Bilancio previsionale triennale della Provincia e può essere integrato o modificato, anche nel corso del triennio, mediante inserimento o cancellazione di beni immobili con apposita deliberazione del Consiglio Provinciale.

**Art. 3**  
*(Individuazione del valore base di vendita)*

- 1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dal competente Ufficio tecnico provinciale e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe usufruendo di ogni possibile riferimento ivi compresa la consultazione di:
  - a) Agenzie immobiliari,
  - b) Osservatorio dei valori immobiliari presso l'Agenzia del Territorio,
  - c) Borsa Immobiliare dell'Adriatico presso la Camera di Commercio.

Detto valore dovrà essere successivamente sottoposto alla presa d'atto e alle eventuali osservazioni della Giunta.

- 2) La perizia estimativa, resa sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare 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 potenziale mercato 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.
- 3) Il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto fatto salvo che eventi di natura straordinaria non impongano diversamente. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute o da sostenere di cui al successivo art. 11.
- 4) Nel caso in cui la gara per asta pubblica o trattativa privata, previo esperimento di gara informale, espletate con il prezzo base d'asta ricavato dalla perizia estimativa, vadano deserte per mancanza di offerte, prima di addivenire all'esperimento di una nuova gara, sia essa per asta pubblica o per trattativa privata, si potrà procedere ad una revisione del prezzo base di gara, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

#### **Art. 4**

*(Beni vincolati)*

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.

#### **Art. 5**

*(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 nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **Art. 6**

*(Procedure di vendita)*

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata previo esperimento di gara informale;
- c) trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

**Art. 7**  
*(Asta pubblica)*

- 1) E' adottato, normalmente, il sistema dell'asta pubblica.
- 2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati negli atti di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 3) I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione locale e nazionale, l'utilizzazione di siti Internet, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, nel Bollettino Ufficiale della Regione, la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'affissione di manifesti nel territorio del Comune ove è ubicato il bene da alienare.
- 4) La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete ed irrevocabili da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
- 5) Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se espressamente previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.
- 6) Le offerte devono pervenire alla Provincia entro il termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stesso.
- 7) 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 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti): versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere provinciale; fidejussione bancaria; polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni. Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative, ove in via di scadenza, dovranno, senza soluzione di continuità, essere prorogate o rinnovate dal depositante stesso. Ai partecipanti alla gara, potranno essere richiesti ulteriori documenti.
- 8) La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, da un suo delegato.
- 9) Le modalità di svolgimento della gara sono precisate nell'apposito bando o avviso.
- 10) Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
- 11) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
- 12) La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà definitivamente incamerata dalla Provincia qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.

- 13) Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide la procedura potrà essere ripetuta con la facoltà di ridurre il prezzo di stima fino ad un massimo del 10%.
- 14) Qualora la Giunta Provinciale, con atto motivato, decida di optare per la non ripetizione dell'asta pubblica, si potrà procedere con la trattativa privata previo esperimento di gara informale o senza esperimento di gara informale, nel rispetto della disciplina contenuta nei successivi articoli 8 e 9.
- 15) In applicazione di quanto previsto dall'art. 579 c.p.c. sono ammesse offerte per conto di terzi, secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento, presentando la documentazione richiesta nell'avviso di vendita e versando la prescritta cauzione. L'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei riguardi dei mandatarî e diventerà definitiva qualora non dichiarino, entro tre giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvisoria, le generalità di coloro per i quali hanno fatto l'offerta, con contestuale deposito del mandato e di tutta la documentazione richiesta nell'avviso di vendita, relativa ai soggetti di cui sono mandatarî, ivi compresa la documentazione attestante l'avvenuto deposito della prescritta cauzione a nome degli effettivi futuri acquirenti. Nei tre giorni successivi la Provincia, esaminata la documentazione come sopra prodotta e accertatane la regolarità, revocherà l'aggiudicazione provvisoria nei confronti dei mandatarî, svincolando la cauzione da loro prestata, e aggiudicherà provvisoriamente agli effettivi futuri acquirenti, per il prosieguo con questi ultimi dell'iter secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento. In ipotesi di irregolarità non sanabili riscontrate nella documentazione relativa ai terzi, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti dei mandatarî medesimi con svincolo della cauzione versata dai terzi.
- 16) La Provincia potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere contattando gli offerenti per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà con sorteggio.
- 17) Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero alla stipula del rogito. Tuttavia, quando il valore di stima del bene è superiore a euro 516.456,90 il bando di gara potrà prevedere il pagamento rateale a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo di acquisto, l'ultima rata sia saldata entro due anni (giorni 730 ca.) dal rogito e le somme dovute siano garantite da polizza bancaria o assicurativa.
- 18) L'indizione e l'espletamento della gara non potranno in nessun modo vincolare la Provincia alla aggiudicazione e alla vendita del bene immobile. Pertanto il relativo bando di gara dovrà contenere clausola espressa circa la facoltà ed il diritto della Provincia a non rimanere assolutamente vincolata alla aggiudicazione ed alla vendita del bene senza che i partecipanti possano accampare alcun diritto pretesa, azione eccezione ed interesse presenti o futuri, fatta salva la restituzione della depositata cauzione provvisoria.
- 19) I singoli bandi di gara potranno prevedere esperimenti di miglioramento non aggiudicando in prima seduta di gara e con convocazione di seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda e/o ulteriori offerte siano inferiori del 3% rispetto all'importo posto a base d'asta.

## **Art. 8**

*(Trattativa privata previo esperimento di gara informale)*

- 1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara informale quando:
  - a) esperita almeno una gara per asta pubblica, questa sia andata deserta, ovvero sia stata presentata unicamente offerta irregolare o non valida;
  - b) il valore di stima del bene sia inferiore ad euro 100.000,00;
  - c) qualora il bene, pur superando per valore l'importo di € 100.000,00, abbia caratteristiche tali da far sì che l'interesse all'acquisizione possa essere manifestato da un unico soggetto indicando, a titolo esemplificativo, i seguenti casi:
    - terreno di proprietà della Provincia con sovrastante fabbricato in diritto d'uso;
    - manufatto di proprietà della Provincia insistente su proprietà privata;
    - porzione di fabbricato di proprietà Provinciale, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
    - motivi d'urgenza (l'urgenza deve essere tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta. Le ragioni d'urgenza, dovute ad eventi imprevedibili, non devono essere imputabili alla Provincia stessa);
    - in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali documentate circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.
- 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 viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e scelti tra quelli elencati nei precedenti articoli.
- 3) Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

## **Art. 9**

*(Trattativa privata senza esperimento di gara informale)*

- 1) È ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto e/o il modesto valore di stima (comunque non superiore a euro 100.000,00) del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per la Provincia il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. A titolo esemplificativo, nel caso di alienazione di reliquati stradali di dimensioni limitate, la trattativa privata potrà avvenire con il solo proprietario o con i soli proprietari dei fondi confinanti, sempre che siano agevolmente identificabili e reperibili.
- 2) La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti:
  - a) nel caso in cui la trattativa privata ex art. 8 sia andata deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
  - b) per il rilancio tra due o più offerte valide di pari importo nel corso della procedura di asta pubblica o trattativa privata prevista dai precedenti articoli;
  - c) quando l'alienazione sia disposta in favore di Enti Pubblici;
  - d) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse e/o onlus;

- e) in caso di permuta di beni immobili provinciali con altri di proprietà pubblica o privata, d'interesse dell'Amministrazione Provinciale, permuta deliberata dal Consiglio Provinciale, sulla base di apposita perizia di stima effettuata dall'Ufficio tecnico o da tecnico appositamente incaricato e salvo conguaglio in denaro.
- 3) Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:
- al 10% del valore della perizia di stima per l'ipotesi di cui al c. 1 del presente articolo;
  - al 10% del valore potenziale minimo di aggiudicazione associato all'ultimo esperimento di gara per le ipotesi di cui al c. 2, lett. a) del presente articolo;
  - ad un prezzo non inferiore a quello determinato in sede di stima del bene per le ipotesi di cui al comma 2 lett. c), d) ed e);
- 4) La trattativa privata diretta è formalizzata con provvedimento motivato del responsabile della procedura di alienazione.
- 5) La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e notarili conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente.
- 6) Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.
- 7) L'aggiudicatario dovrà versare la cauzione entro 7 giorni dalla aggiudicazione provvisoria. In materia di cauzione trova applicazione quanto in merito previsto dal precedente art. 7, con particolare riguardo al c. 13 dello stesso articolo.

#### **Art. 10**

*(Soggetti esclusi dalla trattativa diretta o privata)*

Non sono ammessi trasferimenti in proprietà attraverso la trattativa diretta o privata a dipendenti della Provincia né ai loro genitori, fratelli, figli o coniuge ed affini entro il 2° grado, né ad amministratori, consiglieri, componenti di Collegi o Commissioni Istituzionali dell'Ente, siano essi ancora nell'esercizio delle funzioni o cessati dalla carica da meno di 2 anni e ai loro genitori, figli, fratelli o coniuge ed affini entro il 4° grado.

#### **Art. 11**

*(Spese tecniche)*

- 1) Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione.
- 2) Qualora l'atto di compravendita non sia rogato dal Segretario Generale la scelta del Notaio spetta all'acquirente che incaricherà idoneo professionista dandone informazione alla Provincia entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. La stipula degli atti di trasferimento avverrà - di norma - presso la sede della Provincia o in altro luogo da essa indicato.

**Art. 12**

*(Esito delle gare esperite)*

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi e bandi di gara.
- 2) L' avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

**Art. 13**

*(Norma di rinvio ed esecutività)*

- 1) Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia alle norme ed ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.
- 2) Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Provinciale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.
- 3) Il presente regolamento entrerà in vigore trascorsi giorni quindici dalla sua contemporanea Pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet della Provincia.