



PROVINCIA DI MATERA

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Matera

Approvato con Deliberazione di C.P. n. 65 del 28 ottobre 2013

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART. 1 - Oggetto e finalità.....	3
ART. 2 – Piano delle alienazioni.....	3
ART. 3 – Beni alienabili.....	4
ART. 4 – Particolari tipologie di beni alienabili.....	4
ART. 5 - Pubblicità.....	4
ART. 6 – Stima dei beni.....	4
CAPO II - PROCEDURE DI ALIENAZIONE.....	6
ART. 7 – Offerta di vendita e prelazione.....	6
ART. 8 – Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive.....	6
ART. 9 – Condizioni generali nelle procedure ad evidenza pubblica.....	7
ART. 10 – Esercizio del diritto di prelazione	7
ART. 11 – Aggiudicazione.....	8
ART. 12 – Stipulazione del contratto.....	8
ART. 13 – Corrispettivo di alienazione.....	8
ART. 14 – Divieto di partecipazione alle procedure di alienazione.....	8
ART. 15 – Individuazione del contraente.....	9
ART. 16 – Procedura aperta.....	9
ART. 17 – Procedura ristretta.....	10
ART. 18 – Disposizioni comuni alla procedura aperta e ristretta.....	10
ART. 19 – Ulteriori disposizioni in ordine all’aggiudicazione.....	10
ART. 20 – Procedura negoziata.....	11
ART. 21 – Esclusione dalla alienazione a terzi.....	11
CAPO III DISPOSIZIONI FINALI.....	12
ART. 22 – Entrata in vigore.....	12

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - Oggetto e finalità

1. Con il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art.7 del D.Lgs.vo n.267/2000, la Provincia di Matera disciplina le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge n.127/1997 e successive modifiche ed integrazioni (misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e controllo), nonché della Legge n.488/1999 (disposizioni per la formazione del Bilancio annuale e pluriennale dello Stato, secondo i principi generali dell'azione amministrativa fissati dalla Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni), nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. Il presente Regolamento contempla le procedure di alienazione dei beni immobili della Provincia assicurando trasparenza ed adeguate forme di pubblicità attraverso metodologie e procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le compravendite immobiliari regolamentate da leggi speciali.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART.2 – Piano delle alienazioni

1. Di norma il Consiglio Provinciale approva il Piano annuale ed il Piano pluriennale delle alienazioni immobiliari unitamente al bilancio di previsione annuale e pluriennale, in conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n.133/2008.
2. Il Piano delle alienazioni immobiliari contiene l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare nonché l'eventuale elenco di beni immobili da acquisire.
3. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
4. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare nelle 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 (L. 133/2008, art. 58, comma 3).
5. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati solo con specifico atto del Consiglio Provinciale.

ART.3 – Beni alienabili

1. Sono suscettibili di alienazione i beni patrimoniali disponibili della Provincia.
2. Sono altresì suscettibili di alienazione:
 - a) I beni del patrimonio indisponibile della Provincia quando sia cessata la loro destinazione a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo alla loro attuale ed effettiva destinazione, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;
 - b) I beni del demanio della Provincia quando sia stato adottato motivato provvedimento di sdemanializzazione.
3. Salvo che la legge non disponga diversamente, le disposizioni che riguardano i beni immobili si applicano anche ai diritti reali che abbiano ad oggetto beni immobili ed alle azioni relative.

ART.4 – Particolari tipologie di beni alienabili

1. Nel caso di beni provenienti da procedure di espropriazione per pubblica utilità, all'alienazione deve essere applicato l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati; quando tale istituto non risulti applicabile possono essere attivate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli antichi proprietari, da precisarsi nel Piano annuale delle alienazioni.
2. Nel caso di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione o di altri Enti, l'alienazione è sempre preceduta dall'espletamento delle necessarie formalità liberatorie.
3. Nel caso di beni di interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

ART.5 – Pubblicità

1. Alle procedure di alienazione è data ampia ed adeguata pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei.
2. Gli avvisi pubblici sono sempre pubblicati per non meno di 30 giorni sul Bollettino Ufficiale Regionale, all'Albo Pretorio on line e sul sito web della Provincia di Matera ed all'Albo Pretorio on line e sul sito web del Comune dove insiste l'immobile oggetto di alienazione.
3. Gli avvisi devono contenere la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.

ART.6 - Stima dei beni

1. La stima dei beni inseriti nell'elenco del Piano delle alienazioni è affidata, di norma, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili a tecnici della Provincia di Matera, in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

2. Nella nomina del tecnico o dei tecnici esterni incaricati delle stime si dovrà prevedere il rimborso delle spese eventualmente necessarie per la redazione delle stesse stime.
3. Detta documentazione è comunque da allegarsi in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione, unitamente ad una dettagliata relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.
4. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo, sulla base di quanto previsto dal presente Regolamento.
5. Le stime di cui al presente articolo hanno la validità di dodici mesi.
6. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

CAPO II - PROCEDURE DI ALIENAZIONE

ART. 7 - Offerta di vendita e prelazione

1. I beni di cui al Piano per le alienazioni, sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con la Provincia di Matera, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione;
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 2 mesi dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria provinciale di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di anticipazione.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione entro i prescritti termini, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. Al fine di assicurare il miglior esito delle operazioni di vendita, la Provincia può prevedere nel Piano delle Alienazioni la facoltà, in casi particolari di evidente razionalità, opportunità e convenienza reciproca di acquistare beni diversi da quelli in utilizzo degli aventi diritto, purchè inseriti nello stesso Piano.
6. Ove l'interessato sia consenziente tutti i diritti da esso acquisiti sul bene in utilizzo sono trasferiti, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sul nuovo bene propositogli in alienazione.
7. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi del presente articolo, non possono essere alienati, neppure parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto. Tale vincolo dovrà essere inserito negli atti di compravendita.
8. Possono esercitare il diritto di prelazione sugli immobili oggetto di compravendita i Comuni appartenenti alla Provincia di Matera nel caso di beni ubicati nel loro territorio se destinati a finalità di interesse sociale.
9. Al di fuori delle ipotesi previste dal presente articolo, i beni immobili della Provincia possono essere alienati unicamente attraverso regolari procedure ad evidenza pubblica.

ART.8 - Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

1. Ai fini dell'accettazione dell'offerta di cui al precedente articolo, il possesso dei prescritti requisiti è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.

2. A tal fine, sono predisposte da parte dell'Amministrazione Provinciale schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
3. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
4. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

ART.9 – Condizioni generali nelle procedure ad evidenza pubblica

1. Le condizioni generali da osservare in ogni procedura di alienazione ad evidenza pubblica sono le seguenti:
 - le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Provincia consegue alla stipulazione e registrazione del relativo contratto;
 - l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi della Provincia rispetto agli immobili acquistati;
 - la vendita è effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
 - qualunque responsabilità della Provincia è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
 - il contratto è stipulato dal Dirigente dell'Area Finanziaria – Servizio Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente o dal Segretario Generale della Provincia;
 - i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, (salvo diverso termine predeterminato nell'avviso di gara) ovvero dalla comunicazione di accettazione dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto;
 - tutti gli oneri, anche fiscali, conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente; l'acquirente è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A., se dovuta, ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali, di frazionamento, di aggiornamento catastale, ecc..

ART.10 – Esercizio del diritto di prelazione

1. Esperita la procedura di alienazione, prima dell'aggiudicazione il Dirigente del Settore Appalti e Contratti comunica al titolare del diritto di prelazione i risultati della gara, assegnandogli un termine di 30 giorni per l'esercizio del diritto stesso; se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al titolare di tale diritto allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara; se invece nei termini prescritti non perviene alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

ART.11 - Aggiudicazione

1. L'Amministrazione provinciale comunicherà al soggetto che ha offerto il miglior prezzo l'aggiudicazione.
2. Entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, il soggetto aggiudicatario dovrà versare un anticipo pari al 20% del prezzo di vendita.
3. Il contratto sarà stipulato entro quarantacinque giorni dal versamento del suddetto anticipo.
4. Se l'aggiudicatario si rifiuta di stipulare l'atto di compravendita dopo il versamento dell'anticipo del 20%, tale importo sarà incamerato dall'Amministrazione Provinciale.

ART.12 - Stipulazione del contratto

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi dell'art. 4, il contratto è stipulato entro 45 giorni dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.
2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al 1^a comma non viene dato corso alla alienazione e l'anticipazione verrà incamerata dall'Amministrazione.
3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

ART.13 – Corrispettivo di alienazione

1. Il corrispettivo dell'alienazione viene saldato prima della stipulazione del contratto a meno che, quando il prezzo del bene sia pari o superiore a €100.000,00, non sia espressamente previsto nell'avviso di gara che la Provincia possa accordare, su richiesta dell'acquirente, dilazioni di pagamento per una durata comunque non superiore a 12 mesi durante i quali è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale; in ogni caso all'atto della stipulazione deve essere versata una quota pari all'ulteriore 20% del prezzo di vendita.
2. In tale ultima ipotesi, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fidejussione bancaria o assicurativa che obbligheranno il fideiussore ad eseguire il pagamento senza la previa escussione del debitore principale, a semplice richiesta della Provincia, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli articoli 1939 e ss. del Codice Civile.

ART.14 – Divieto di partecipazione alle procedure di alienazione

1. Non possono partecipare ad alcuna delle procedure di alienazione di cui al presente Regolamento, né direttamente né per interposta persona, in virtù di quanto disposto dall'art.1471 del Codice Civile:
 - a) i componenti degli organi di governo della Provincia (Presidente, Assessori, Consiglieri e il Presidente del Consiglio Provinciale);
 - b) i componenti degli organi di controllo;

- c) il Segretario Generale;
 - d) il Direttore Generale ove nominato;
 - e) i Dirigenti della Provincia;
 - f) i dipendenti della Provincia coinvolti nella procedura di alienazione o che abbiano potere decisorio in merito;
 - g) i soggetti che abbiano stimato i beni da alienare.
2. Il divieto di cui al precedente comma è esteso a parenti ed affini entro il terzo grado.
 3. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportano incapacità di contrattare con la P.A..

ART.15 – Individuazione del contraente

1. Il Dirigente dell'Area Finanziaria (Servizio Patrimonio) sceglie con la prescritta determinazione a contrattare una delle modalità di individuazione del contraente contemplate dalle disposizioni vigenti in materia di contratti e precisamente:
 - a) procedura aperta in cui ogni interessato può presentare un'offerta nei modi e nei tempi fissati dal bando di gara;
 - b) procedura ristretta in cui solo coloro che hanno superato la fase di pre qualificazione a seguito di pubblicazione del bando, e che sono state pertanto invitate dall'Amministrazione, possono presentare offerte;
 - c) procedura negoziata diretta in cui il Dirigente consulta soggetti di propria scelta, previa o meno pubblicazione del bando, e negozia i termini del contratto con uno o più di tali soggetti.

ART.16 – Procedura aperta

1. La Provincia ricorre alla procedura aperta, disciplinata dalle disposizioni normative vigenti, quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
 - a) il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e per la sua potenziale utilizzazione non è circoscritto a un ambito ristretto di soggetti;
 - b) il valore del bene è pari o superiore ad € 50.000 (cinquantamila).
2. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima. Tale riduzione è determinata, con provvedimento motivato, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili e da un tecnico provinciale, prima della scadenza dei dodici mesi di validità delle stime. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti con procedura negoziata, purché le condizioni di vendita rimangano all'interno della riduzione del 20% del valore di stima.

ART.17 – Procedura ristretta

1. La Provincia ricorre alla procedura ristretta, disciplinata dalle disposizioni normative vigenti, quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
 - a) il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione è circoscritto a un ambito ristretto di soggetti;
 - b) il valore del bene è superiore ad € 50.000 (cinquantamila).
2. Quando sia risultato infruttuoso l'esperimento di gara, il Dirigente può ripetere la procedura oppure ricorrere alla procedura negoziata.

ART.18 – Disposizioni comuni alla procedura aperta e ristretta

1. Per partecipare alle procedure di alienazione di cui ai precedenti artt.16 e 17 è richiesto un deposito cauzionale di garanzia pari al 2% (due per cento) del prezzo posto a base di gara attraverso assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Matera.
2. Tale deposito sarà considerato quale ulteriore acconto sul corrispettivo del contratto.
3. La Commissione di gara è composta da tre membri effettivi e precisamente:
 - a) Dirigente dell'Area Finanziaria o suo delegato, in qualità di Presidente;
 - b) Dirigente dell'Area Tecnica o suo delegato, in qualità di componente;
 - c) Funzionario o altro dipendente dell'Area Finanziaria designato dal Presidente, con funzioni di componente e di segretario verbalizzante.
4. Per tutto quanto non previsto in ordine alle procedure in argomento si fa espresso rinvio al vigente Regolamento provinciale per i lavori, le forniture e i servizi in economia ed alle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART.19 – Ulteriori disposizioni in ordine all'aggiudicazione

1. Il criterio di aggiudicazione è comunque quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene, determinato con la perizia di stima di cui al precedente art. 6 e debitamente indicato nell'avviso di gara.
2. In caso di parità di offerte saranno richieste ai partecipanti ulteriori offerte al rialzo;
3. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima risulti comunque in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.
4. La Provincia, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In tal caso, la Provincia entro 30 giorni dall'esperimento della gara, emana un atto motivato, nel quale svincola tutte le cauzioni. La riserva non potrà essere utilizzata con la motivazione che le offerte presentate non sono ritenute adeguate.
5. L'alienazione è perfezionata con la stipulazione del contratto, da rogarsi in forma pubblica notarile o in forma pubblica amministrativa.

ART.20 – Procedura negoziata

1. Oltre al caso di cui al precedente art.7, la Provincia può vendere con procedura negoziata i beni ed i diritti reali immobiliari il cui valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 50.000,00 oppure indipendentemente dal valore di stima quando:
 - a) l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
 - b) in caso di permuta;
 - c) quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto;
 - d) nelle ipotesi di cui agli artt.16, comma 2, e 17, comma 2.

ART.21 - Esclusione dalla alienazione a terzi

1. I beni occupati, che devono essere riportati comunque nel Piano delle Alienazioni, in apposito distinto elenco, sono esclusi dalla alienazione ove i legittimi occupanti, che intendano mantenere il rapporto locativo, dimostrino di trovarsi in una delle condizioni di cui al comma 7 dell'art.1 della L. 24 dicembre 1993 n.560.

CAPO III DISPOSIZIONI FINALI

ART. 22 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a partire dal giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo;
2. Da tale data cessano di avere vigore eventuali disposizioni regolamentari antecedenti e/o contrastanti rispetto alle norme del presente Regolamento.