



# **Provincia di Cremona**

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI CREMONA.**

Approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 67 nella seduta del 8 giugno 2010

## **ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITÀ**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 Co. 2 L. N. 127/1997, le modalità d'alienazione dei beni immobili della Provincia di Cremona, in deroga alle disposizioni di cui alla L. N. 783/1908 e s.m. e del regolamento approvato con R.D. N. 454/1909, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà della Provincia di Cremona, utilizzando metodologie che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
3. In considerazione di quanto sopra esposto, il presente regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili della Provincia di Cremona e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri regolamenti provinciali.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## **ART. 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**

1. Il piano per le alienazioni, contenente l'elenco dei beni immobili da alienare ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, s'intende come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42 Co. 2 lett. b del D. lgs. N. 267/2000. Il piano per le alienazioni è predisposto annualmente in sede di predisposizione del bilancio di previsione e la sua approvazione è di competenza del Consiglio Provinciale ai sensi dell'art. 51 lett. l) dello Statuto Provinciale.
2. L'alienazione del bene, già inserito nel piano per le alienazioni, è deliberata dalla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 74 lett. u) dello Statuto Provinciale.

## **ART. 3 – STIMA DEI BENI E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

1. Il prezzo di stima dei beni inseriti nelle tabelle è stabilito con una delle seguenti modalità:
  - a. mediante l'Agenzia del Territorio;
  - b. da una perizia giurata di professionista iscritto nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, oppure da altro apposito soggetto esperto in stime immobiliari;
  - c. per le vendite di beni il cui valore presunto (o di una precedente stima) non sia superiore ad EURO 500.000 (cinquecentomila), il prezzo di stima potrà essere determinato da un tecnico interno dell'Amministrazione Provinciale in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata da almeno tre anni di anzianità o convalidata da un Dirigente tecnico di livello apicale;

d. quanto previsto dalla precedente lettera c deve essere obbligatoriamente essere applicato in caso il valore sia inferiore agli EURO 100.000 (centomila).

2. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'incarico sarà assegnato ad un unico stimatore.

3. La perizia estimativa dovrà 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 interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare;

4. alla perizia dovrà essere allegata una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.

5. Le stime di cui al presente articolo hanno validità dodici mesi.

6. Nel caso in cui la gara espletata con il prezzo a base d'asta ricavato dalla perizia estimativa vada tre volte deserta per mancanza di offerte, si potrà procedere a una revisione del prezzo da porre a base d'asta in una successiva gara nel rispetto delle norme vigenti e di quanto stabilito nel presente regolamento.

#### **ART. 4 – DIRITTO DI PRELAZIONE E OFFERTA DI VENDITA**

1. I beni di cui al piano delle alienazioni sono prioritariamente offerti, se di valore inferiore ad EURO 20.000 (ventimila), a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con la Provincia di Cremona o, siano nella condizione di esercitare la prelazione legale o agraria e che risultino in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.

2. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria provinciale di una somma pari al 10 % dell'importo complessivo a titolo di anticipazione. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o l'insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine stabilito, l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

3. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, il contratto è stipulato entro 180 giorni dal versamento dell'anticipazione del 10% del prezzo. Qualora, per fatto imputabile all'interessato la stipulazione non avvenga nel termine di 180 giorni, non viene dato corso all'alienazione e l'anticipazione versata verrà trattenuta.

4. Per gli immobili usati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

5. Nel caso in cui il valore del bene sia pari o superiore ad EURO 20.000 (ventimila), si dovrà comunque espletare la procedura aperta di cui all'art. 6, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore ovvero a prelazione legale o agraria. Esperita la procedura, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore i risultati della gara assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore 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. 5 – PROCEDURE DI VENDITA**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. N. 127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, in deroga all'art. 3 della L. N. 783/1908, mediante:

- a. procedura aperta;
- b. procedura ristretta;
- c. procedura negoziata diretta.

2. La scelta della procedura è effettuata con determinazione del dirigente responsabile in relazione al tipo di bene oggetto della cessione e valutando il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

## **ART. 6 – PROCEDURA APERTA**

1. In via generale è adottato il sistema della procedura aperta, quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile a un mercato a livello sovra comunale.

2. L'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, è obbligatoria tutte le volte in cui il valore del bene sia pari o superiore ad EURO 200.000 (duecentomila).

3. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella Determinazione a contrarre del Dirigente,

4. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere inferiore ai 30 giorni dalla data della pubblicazione dell'avviso stesso.

5. Entro 30 giorni dallo svolgimento della gara il Dirigente responsabile del procedimento dovrà emanare l'atto di approvazione del verbale di gara, nel quale saranno anche svincolate le cauzioni dei concorrenti non risultati vincitori. L'effettivo versamento avverrà entro 60 giorni dalla pubblicazione del precitato Atto, i termini saranno sospesi fino a quando il concorrente non avrà comunicato le modalità di riscossione della cauzione.

6. Quando la procedura aperta viene effettuata per un bene di valore uguale o superiore ad EURO 5.000.000 (cinquemilioni) il procedimento è a cura del Settore appalti.

7. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, si rinvia al vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

#### **ART. 7 – COMMISSIONE DI GARA**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni normative, le commissioni di gara, che costituiscono collegi perfetti, sono così costituite:

- a. Dirigente, o suo sostituto, del Settore Patrimonio che presiede la Commissione;
- b. due Funzionari del Settore Patrimonio od altri esperti esterni.

2. Assiste con funzioni di segretario verbalizzante un dipendente di adeguata competenza.

3. Il verbale della gara è sottoscritto da tutti i membri della Commissione e dagli altri eventuali soggetti previsti dalla legge.

4. Nel caso di gare d'importo pari o superiore ad EURO 5.000.000 (cinquemilioni) la Commissione verrà nominata secondo quanto sancito dall'art. 20 del regolamento provinciale dei contratti.

5. Per le alienazioni di valore pari o superiore ad EURO 5.000.000 (cinquemilioni) si richiama quanto indicato al precedente articolo.

#### **ART. 8 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Provincia consegue all'aggiudicazione definitiva.

2. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

3. Dopo il secondo esperimento d'asta andato deserto si potrà procedere ad una riduzione del prezzo a base d'asta che non potrà eccedere il 10% del valore di stima.

4. Nel caso il bene non sia ceduto neppure dopo la riduzione di prezzo sarà necessario ripetere la perizia estimativa di cui all'art. 3 per dar conto del minor grado d'appetibilità del bene stesso.

#### **ART. 9 – PROCEDURA RISTRETTA**

1. L'Amministrazione Provinciale ha la facoltà di ricorrere alla procedura ristretta quando:

- a. il valore del bene è inferiore ad EURO 200.000 (duecentomila);
- b. L'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, è riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza comunale;

2. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione a contrarre del Dirigente.

3. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti alla composizione e il funzionamento della Commissione di cui all'art. 7, mentre per la presentazione e la validità delle offerte si rinvia all'art. 6.

4. Nel caso in cui non ci siano manifestazioni d'interesse e la procedura vada deserta, si può procedere con la vendita tramite trattativa diretta.

5. Quando più soggetti siano interessati ad avvalersi, per il medesimo bene, di quanto previsto dalla lettera f del successivo articolo 10.

### **ART. 10 – PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA**

1. Il Dirigente, su mandato della Giunta, negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto solo per beni d'importo inferiore ad EURO 200.000 (duecentomila) e nel limite massimo di EURO 200.000 (duecentomila) per ogni esercizio finanziario e nelle seguenti ipotesi:

- a. quando è andata deserta la procedura aperta;
- b. quando è andata deserta la procedura ristretta;
- c. nei casi in cui, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici non economici (compresi Enti locali territoriali) o di Enti Religiosi;
- d. nei casi in cui, l'alienazione venga disposta a favore di Cooperative sociali, Associazioni di Volontariato, O.N.L.U.S., se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- e. qualora ricorra la fattispecie di cui all'art. 4 comma 1;
- f. quando la richiesta di acquisire reliquati stradali, proviene dal proprietario catastale di un fondo espropriato per la realizzazione di un'opera pubblica. Il presente comma si applica se i due fondi ricadono nel medesimo piano particellare e, se non sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

2. I beni immobili oggetto di vendita mediante la presente procedura non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

### **ART. 11 – DIVIETO DI PARTECIPAZIONE ALLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE E DIVIETO DI ACQUISTO**

1. Visto quanto disposto dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare a nessuna delle procedure di vendita previste dall'art. 5 del presente regolamento, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona:

- a. coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la P.A.;
- b. i Dipendenti della Provincia di Cremona che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c. gli Amministratori provinciali;

**d.** Gli esperti e i consulenti esterni, incaricati delle stime dei beni da alienare, sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza;

**e.** I componenti degli organi di governo dell'Ente (Presidente, Assessori, Consiglieri), i funzionari dell'Ente incaricati dell'alta gestione (Direttore Generale, Segretario Generale, Dirigenti), i componenti degli organi di controllo, i dipendenti provinciali che abbiano esercitato funzioni nell'ambito della formazione del valore del bene e delle relative procedure di vendita, i tecnici e gli esperti di cui all'art. 3 comma 1.

**2.** Il divieto di cui al comma 1 è esteso anche ai Parenti ed Affini, entro il terzo grado di parentela.

**3.** L'eventuale atto d'acquisto stipulato in violazione del presente divieto è nullo.

### **ART. 12 – CONTRATTO**

**1.** La vendita è perfezionata con la stipulazione del contratto, in ottemperanza alle forme e alle modalità previste dalla legge. Tutte le spese contrattuali ed erariali (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente.

### **ART. 13 – AVVISO DI GARA ESPERITA**

**1.** Gli esiti della procedura sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

### **ART. 14 – RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE**

**1.** L'Amministrazione Provinciale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

**2.** In questo caso l'Amministrazione entro 30 giorni dall'esperimento della gara dovrà emanare un Atto motivato, nel quale si procederà allo svincolo di tutte le cauzioni. La riserva non potrà essere utilizzata con la motivazione che le offerte presentate non sono ritenute adeguate.

### **ART. 15 – ENTRATA IN VIGORE**

**1.** Il presente regolamento entra in vigore a partire dal giorno successivo alla data d'esecutività della deliberazione d'approvazione del medesimo.