



**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

Il testo del presente Regolamento è approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 92 del 30.11.2009 ed entra in vigore dal 01.12.2009

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	4
ART. 2 - BENI DA ALIENARE.....	4
ART. 3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA - STIMA DEFINITIVA.....	4
ART. 4 - PROCEDURE DI VENDITA.....	5
ART. 5 - ASTA PUBBLICA.....	5
ART. 6 - GARA AD INVITI.....	8
ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	8
ART. 8 - VENDITA BENI VINCOLATI.....	9
ART. 9 - NORME FINALI.....	9

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, anche in deroga alle norme di cui alla legge n. 783 del 24/12/1908 ed ai Regolamenti approvati con R.D. n. 454 del 17/06/1909 e n. 827 del 23/05/1924, disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Bologna: tale patrimonio, che negli articoli successivi sarà genericamente definito "bene", comprende gli immobili ed i diritti immobiliari di proprietà della Provincia.

ART. 2 - BENI DA ALIENARE

1. La Provincia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del DL n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008, con delibera di Giunta individua i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal Settore competente in materia di patrimonio, sono inseriti nel Piano degli acquisti e delle alienazioni immobiliari, allegato al Bilancio di previsione, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.
2. L'indicazione in Bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio.
3. La mancata indicazione nel Piano allegato al Bilancio comporta che l'alienazione debba essere autorizzata con apposito atto del Consiglio Provinciale.
4. Per l'alienazione dei relitti stradali mediante gara ad inviti o trattativa privata diretta, non è necessaria la puntuale individuazione del bene da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, in sede di bilancio annuale e pluriennale, della alienazione di beni appartenenti a detta categoria accompagnata da una stima del conseguente presunto introito complessivo.

ART. 3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA - STIMA DEFINITIVA

1. Le perizie tecniche e di stima sono affidate di norma ai competenti servizi provinciali e, in presenza di eccezionali circostanze e nel rispetto delle prescritte

procedure, a tecnici o studi esterni qualificati, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali. Le spese di pubblicità, le spese tecniche eventualmente necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita e le spese contrattuali sono a carico dell'acquirente.

ART. 4 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Il Dirigente del Settore competente in materia di patrimonio adotta apposita determinazione con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, ove necessario, approva il bando di gara.

2. Alla vendita dei beni si procede mediante:

- a) asta pubblica, secondo le modalità di cui al successivo art.5;
- b) gara ad inviti, nel caso di cui al successivo art. 6;
- c) trattativa privata diretta, nei casi di cui al successivo art. 7.

3. Preliminarmente alla determina dirigenziale si può pubblicare, nelle forme ritenute più idonee, un preavviso di vendita al fine di valutare l'appetibilità del bene nonché di scegliere la modalità di vendita. Le relative manifestazioni d'interesse rimangono agli atti.

ART. 5 - ASTA PUBBLICA

1. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso integrale sul sito Internet della Provincia e all'URP della Provincia nonché, per estratto, su pubblicazioni specializzate in materia di compravendita immobiliare. L'avviso d'asta viene altresì inviato

(per posta elettronica) all'URP dei Comuni della Provincia. Le suddette procedure sono curate dai competenti uffici del settore Patrimonio.

2. L'asta può essere effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso, ai sensi dell'art. 73, lett. C, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, oppure con il metodo dell'estinzione delle candele, ai sensi dell'art. 74, 1. cit. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a 30 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso. Per partecipare all'asta, dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base d'asta e costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere dell'amministrazione provinciale. In alcuni casi particolari, nel bando si può prevedere che tale deposito sia costituito anche mediante fideiussione bancaria ovvero mediante polizza fideiussoria assicurativa. Per i concorrenti non aggiudicatari presenti lo svincolo del deposito avviene nella stessa giornata.
3. Dovrà altresì esser prodotta una dichiarazione, secondo il modello allegato al bando, in cui il concorrente attesta:
 - a) di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'avviso d'asta;
 - b) di aver vagliato tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sull'offerta, ivi compresi lo stato degli immobili, tutti gli atti concernenti la loro consistenza e la destinazione urbanistica-edilizia;
 - c) l'assenza di cause che comportano incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
4. La composizione della Commissione di gara è la medesima prevista dall'art. 13 del Regolamento per la disciplina dei contratti della Provincia di Bologna.
5. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per la Provincia; nella gara effettuata con il metodo delle offerte segrete, in caso di parità si procede nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Qualora manchi anche uno solo degli offerenti o se i presenti non vogliono migliorare l'offerta, viene richiesto, a mezzo lettera raccomandata A/R, a chi ha formulato le offerte uguali di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta, si procede in seduta pubblica al sorteggio.

6. Nel caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, si potrà procedere, oltrechè con le modalità di cui al successivo art. 7, comma 1 b), con ulteriori esperimenti, con successive riduzioni del prezzo, fino al 20% del precedente esperimento.
7. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale: il Dirigente competente in materia di patrimonio, preso atto delle risultanze della gara, adotterà, dopo aver verificato la regolarità del procedimento, l'attualità dell'interesse pubblico a contrarre e la piena rispondenza ad esso del contratto che si intende stipulare, apposita determinazione di alienazione del bene. Si dà esito dell'asta con l'inserimento di apposito avviso sul sito istituzionale della Provincia. La sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di gara.
8. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà trattenuta dalla Provincia qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, altrimenti avrà carattere di versamento in acconto.
9. Il contratto è stipulato di norma entro 60 giorni dal giorno dell'asta previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto e rimborso delle spese di cui all'art. 3 comma 4, salvo proroghe in caso di prelazione o altre comprovate necessità. Quando il valore di stima del bene è superiore a euro 5.000.000,00, l'amministrazione ha facoltà di prevedere nell'avviso d'asta il pagamento rateale maggiorato degli interessi a tasso legale, a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo di acquisto e l'ultima rata sia saldata al massimo entro due anni. Il pagamento delle rate del prezzo aventi scadenza successiva alla stipula dell'atto pubblico di compravendita dovrà essere garantito da idonea polizza bancaria o assicurativa. La fideiussione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione e potrà essere via via parzialmente svincolata nella misura ed alle scadenze delle rate concordate con l'amministrazione.
10. Nei soli casi previsti dalla legge o dal vigente regolamento provinciale per la concessione in uso abitativo delle case cantoniere, sugli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze in vendita, ivi comprese le case cantoniere provinciali, è riconosciuto il diritto di prelazione, al prezzo di aggiudicazione, sugli altri acquirenti. L'esistenza di detto diritto di prelazione deve essere menzionato nel bando d'asta.
Ai titolari del diritto di prelazione sono notificati, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il bando d'asta pubblica nonché la miglior offerta formulata in seguito

all'esperimento dell'asta, unitamente all'invito ad esercitare per iscritto la prelazione, al prezzo indicato, di norma entro e non oltre il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della notifica, o entro il diverso termine eventualmente previsto dalla specifica normativa di riferimento, pena la perdita del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.

L'eventuale aggiudicazione provvisoria in sede di gara al miglior offerente è soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione.

Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare del diritto di prelazione al prezzo posto a base di gara. La prelazione dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.

Gli immobili acquistati per effetto dell'esercizio della prelazione non possono essere alienati, neppure parzialmente, nè può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data dell'atto di acquisto, salvo espressa autorizzazione della giunta provinciale a fronte di motivata istanza degli interessati. Detto vincolo deve essere contemplato nell'atto di vendita e trascritto nei registri immobiliari.

11. La presentazione di offerte di acquisto degli immobili e l'esistenza di diritti di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per la Provincia, la quale, infatti, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata per l'alienazione, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

ART. 6 - GARA AD INVITI

1. Si può procedere ad una gara ad inviti per l'alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per pochi soggetti determinati quali i frontisti e/o confinanti, sempre che siano agevolmente identificabili e reperibili.
2. Si applica, in quanto compatibile, l'art.5 del regolamento.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto per immobili il cui valore sia definitivamente stimato inferiore a 100.000 euro e nei seguenti casi, indipendentemente dal valore venale del bene:

- a) Alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile.
 - b) nel caso in cui sia stata effettuata un'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta. In tale ipotesi il prezzo non potrà essere inferiore a quello posto a base di gara nell'ultimo esperimento effettuato;
 - c) per l'alienazione ad Enti pubblici di beni da adibire a finalità istituzionali ed a privati per iniziative di pubblico interesse o sociale. In tali ipotesi il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile di durata decennale;
 - d) in caso di permuta finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare ad usi istituzionali;
2. La determinazione del prezzo è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
 3. Il Dirigente competente in materia di patrimonio, preso atto delle risultanze della trattativa privata diretta, adotterà, dopo aver verificato la regolarità del procedimento, l'attualità dell'interesse pubblico a contrarre e la piena rispondenza ad esso del contratto che si intende stipulare, apposita determinazione di alienazione del bene.

ART. 8 - VENDITA BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello stato è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo, se ancora esistente.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere compiute le procedure previste per il pubblico incanto.

ART. 9 - NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applicano le norme contenute nel Regolamento per la disciplina dei contratti e nel Regolamento per la concessione in uso abitativo delle case cantoniere di proprietà della Provincia di Bologna per quanto concerne l'alienazione di queste ultime.

2. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla data della esecutività della deliberazione di approvazione