



Medaglia d'oro al Valore Civile

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE DELLA PROVINCIA DI CUNEO**

approvato con DCP n 7 del 27/02/2017

## **INDICE**

**ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

**ART. 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**

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

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

**ART. 5 – PROCEDURE DI VENDITA**

**ART. 6 – PROCEDURA APERTA**

**ART. 7 – COMMISSIONE DI GARA**

**ART. 8 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE**

**ART. 9 – PROCEDURA RISTRETTA**

**ART. 10 – PROCEDURA NEGOZIATA**

**ART. 11 – PROCEDURA DI VENDITA A SEGUITO DI GARA SENZA ESITO**

**ART. 12 – DIVIETO DI PARTECIPAZIONE ALLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE E**

**DIVIETO DI ACQUISTO**

**ART. 13 – CONTRATTO**

**ART. 14 – AVVISO DI GARA ESPERITA**

**ART. 15 – RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE**

**ART. 16 – ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI E MOBILI REGISTRATI**

**ART. 17 – ENTRATA IN VIGORE**

## **ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

**1.** Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 Co. 2 L. n. 127/1997, le modalità d'alienazione dei beni immobili, nonché dei beni mobili e mobili registrati, della Provincia di Cuneo, 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 Cuneo, utilizzando metodologie che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione pubblica, 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 Cuneo e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri regolamenti provinciali.

**4.** Per quanto riguarda gli aspetti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili pubblici stabiliti nell'ordinamento giuridico.

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

**1.** Il piano per le alienazioni immobiliari, 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, comma 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.

**2.** L'alienazione del bene, già inserito nel piano per le alienazioni, è decretata dal Presidente della Provincia.

## **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:

- mediante l'Agenzia del Territorio;
- 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 soggetto esperto in stime immobiliari;
- 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;

**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:

- i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato 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 diciotto mesi. Decorso tale termine il Responsabile del procedimento valuta l'opportunità, sulla base dell'andamento del mercato, di un aggiornamento della perizia.
6. L'aggiornamento della perizia può altresì essere predisposto qualora l'andamento del mercato renda opportuna la rivalutazione del valore del bene immobile.
7. Nel caso in cui la procedura di alienazione espletata con il prezzo a base di gara ricavato dalla perizia estimativa vada due volte deserta per mancanza di offerte, si potrà procedere a una revisione del prezzo da porre a base di gara in una successiva procedura 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 25.000 (venticinquemila), a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con la Provincia di Cuneo, 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 (salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso) 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 25.000 (venticinquemila), si dovrà comunque espletare la procedura aperta di cui all'art. 6 ovvero la procedura ristretta di cui all'art. 9, 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. 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. 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 500.000 (cinquecentomila).

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 10 giorni dallo svolgimento della gara il Dirigente responsabile del procedimento dovrà emanare l'atto di approvazione del verbale di gara.

#### **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 interni.

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.

#### **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. Nel caso il bene non sia ceduto neppure dopo le riduzioni 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:
- a. quando il valore del bene è inferiore ad EURO 500.000 (cinquecentomila);

- b. quando 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;
- c. quando più soggetti siano interessati ad avvalersi, per il medesimo bene, di quanto previsto dalla lettera f del successivo articolo 10;

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 procedura negoziata.

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

1. Il Dirigente esperisce la procedura negoziata solo per beni d'importo inferiore ad EURO 300.000 (trecentomila) e nelle seguenti ipotesi:

- a. quando sono andate deserte almeno quattro procedure aperte;
- 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);
- 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;
- g. in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per la Provincia il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti, fatto salvo il rispetto dell'obbligo di cessione del bene alle migliori condizioni di mercato, tenendo conto del valore dello stesso secondo le stime dei propri tecnici o incaricati.

#### **ART. 11 – PROCEDURA DI VENDITA A SEGUITO DI GARA SENZA ESITO**

1. Qualora l'esperimento di due gare successive si sia concluso senza l'individuazione di un aggiudicatario, si può procedere ad un altro esperimento, riducendo automaticamente il prezzo a base di gara del 10% ed altrettanto nel corso di due ulteriori gare, fino alla riduzione massima del 30% del prezzo a base della prima gara.

2. Tali riduzioni di prezzo possono essere praticate entro i diciotto mesi di validità della perizia di stima, salvo riconferma del valore da parte del perito stimatore.

3. Qualora, al termine di una gara senza esito, pervenga un'offerta di acquisto per un prezzo non inferiore al prezzo a base dell'ultima gara infruttuosa, il dirigente competente può procedere alla vendita diretta, valutando l'opportunità o meno di farla precedere da una procedura ristretta.

4. Qualora, a seguito dell'esito negativo di tre gare successive, pervenga un'offerta di acquisto spontanea ritenuta congrua in relazione al prezzo a base dell'ultima gara infruttuosa e fatto salvo quanto previsto al comma 1, il dirigente competente deve avviare un'indagine pubblica di mercato al fine di accertare la disponibilità a presentare offerte di importo pari o superiore. Se l'esito della ricerca è positivo si deve indire la gara ponendo a base il miglior prezzo rilevato; se l'esito è negativo si può procedere direttamente all'alienazione a favore dell'offerente spontaneo.

#### **ART. 12 – 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.;
  - 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. il Segretario Generale, i Dirigenti, i componenti degli organi di controllo, 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. 13 – CONTRATTO**

1. La vendita è perfezionata con la stipulazione del contratto nelle forme e con il rispetto delle 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. 14 – 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, e il prezzo dell'alienazione.

## **ART. 15 – 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, con il quale si procederà allo svincolo di tutte le cauzioni. L'esercizio di tale facoltà non potrà essere giustificato dal fatto che le offerte presentate non siano state ritenute adeguate.

## **ART. 16 - ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI E MOBILI REGISTRATI**

1. Per l'alienazione di beni mobili e mobili registrati si procede con le seguenti modalità:
  - a. per beni con valore superiore a EURO 15.000,00 si applica la procedura aperta;
  - b. per i beni con valore inferiore a EURO 15.000,00 si applica la procedura ristretta.
2. La valutazione del bene viene effettuata dall'Ufficio Competente.
3. I beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso che conservino un valore superiore a EURO 250,00 ma inferiore a EURO 500,00 sono alienati a chi ne faccia richiesta senza particolari formalità.
4. In caso di bene di valore inferiore a tale soglia, i beni possono essere assegnati gratuitamente a Enti o Associazioni che ne chiedano la donazione, oppure alienati a chi ne faccia richiesta ai sensi e con le modalità previste dal comma precedente, previa indicazione

del prezzo effettivo di alienazione che verrà stabilito da tecnico o funzionario competente in materia.

**5.** I due commi precedenti si applicano altresì nel caso di alienazione di attrezzature informatiche dismesse per ragioni di obsolescenza, per le quali si potrà quindi procedere, a seconda della situazione contingente, a donazione gratuita oppure a vendita.

#### **ART. 17 – ENTRATA IN VIGORE**

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