



## **PROVINCIA DELLA SPEZIA**

Area 06

Servizio gestione patrimonio  
viale G. Amendola n° 9 19100 La Spezia

**REGOLAMENTO  
PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI  
DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA.**

15/4/05

## **ARTICOLO 1. OGGETTO**

Le disposizioni del presente regolamento **disciplinano l'alienazione dei beni immobili patrimoniali della PROVINCIA DELLA SPEZIA** ai sensi dell'art.826 del c.c., al fine di acquisire risorse per gli investimenti, anche con riferimento all'art.1 c.26 L.311/2004 nonché all'art. 12 L. 127/97, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Per i beni da destinare alla alienazione l'Ente accerta l'utilizzo non istituzionale o comunque la rilevanza limitata in relazione alla realizzazione di attività istituzionali

## **ARTICOLO 2. CLASSIFICAZIONE DEI BENI DELL'ENTE**

I beni della PROVINCIA si distinguono in demaniali e patrimoniali secondo le norme dell'art 822 e seguenti del Codice Civile.

## **ARTICOLO 3. DESTINAZIONE DELLE ENTRATE**

I proventi delle alienazioni dei beni immobili disponibili sono destinati alla realizzazione di opere pubbliche od a spese di investimento.

Qualora, per eventi straordinari ed imprevisti il bilancio si chiuda con un disavanzo di amministrazione, i conseguenti provvedimenti per il riequilibrio di gestione possono utilizzare i proventi derivanti dalla alienazione dei beni immobili patrimoniali

I proventi derivanti dalle procedure di alienazione effettuate secondo quanto stabilito dal presente regolamento sono utilizzati per investimenti anche eccedenti le limitazioni stabilite dalla disciplina vigente

## **ARTICOLO 4. CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE**

I beni Provinciali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

## **ARTICOLO 5. PROGRAMMA DI ALIENAZIONE**

L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile viene di regola programmata dall'Amministrazione Provinciale nel bilancio annuale e pluriennale con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile. In sede di prima applicazione del presente regolamento il programma di alienazione dell'anno corrente viene approvato dall'Organo consiliare entro 30 giorni dall'approvazione del presente regolamento

Il programma delle alienazioni di beni immobili costituisce atto fondamentale ex art.42c.2lett.1 del D.Lg. 267/00

In relazione al programma citato sono definiti specifici obiettivi nel piano esecutivo di gestione e sono formalizzati specifici provvedimenti gestionali da parte dei responsabili dei servizi

L'Ente individua annualmente in corrispondenza dell'inizio dell'esercizio finanziario i beni assoggettabili alle procedure di alienazione con le finalizzazioni previste dal presente regolamento, riportando tale elencazione al programma di alienazioni

Resta comunque salva la facoltà di alienare beni non inseriti nel programma di alienazione allorché l'interesse alla dismissione sopraggiunga nel corso dell'esercizio annuale, purché l'alienabilità sia deliberata dall'organo competente all'approvazione del programma

#### **ARTICOLO 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DA ALIENARE**

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati a seguito di perizia di stima in una delle possibili forme previste dai successivi artt. 8 e 9.

Per motivi di economicità amministrativa in fase di bilancio il piano di dismissione è redatto in base ai valori monetari indicati nell'inventario ove non sia disponibile una stima redatta nelle possibili forme previste dai successivi artt. 8 e 9.

Detti valori costituiscono il valore sommario di stima da applicare per le finalità di cui al successivo art.7 comma 1

#### **ARTICOLO 7. CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE**

Ai fini delle procedura di alienazione i beni sono ordinariamente classificati, in funzione del valore sommario di stima assegnato ex art. 6 , nelle seguenti classi:

- Classe A stima sommaria maggiore di Euro 50.000,00
- Classe B stima sommaria pari o inferiore di Euro 50.000,00

Ove il Dirigente rilevi che l'alienazione dell'immobile, ancorché soggetto a stima pari o inferiore ad € 50.000,00, comporti problematiche tecnico-amministrativo-economiche rilevanti potrà assegnare il medesimo alla classe A con proprio provvedimento motivato.

#### **ARTICOLO 8. PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI DA ALIENARE**

Per ciascun bene oggetto di alienazione, verrà redatta una perizia di stima dettagliata dal Servizio Patrimonio della PROVINCIA o da tecnico incaricato.

#### **ARTICOLO 9. INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CONTENUTO DELLA PERIZIA**

Il prezzo base di vendita dell'immobile di regola, è determinato con apposita perizia estimativa di cui al precedente art.8 redatta ordinariamente con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve in ogni caso espressamente specificare, oltre al metodo di stima adottato:

- le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente alla acquisizione, configurato in relazione al territorio internazionale, nazionale o regionale, locale.
- che il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita da porre a base di gara al netto delle imposte, se dovute.

## **ARTICOLO 10. COMPITI ED ATTRIBUZIONI**

Il Dirigente del Servizio Patrimonio è competente all'adozione e formazione di tutti gli atti relativi alla procedura.

Il Dirigente del Servizio Patrimonio può richiedere la collaborazione del Dirigente del Servizio Gare e Contratti per le attività di cui al comma precedente.

Per lo svolgimento delle attività il Servizio Patrimonio è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

In caso di urgenza ovvero in caso di difetto di personale il Dirigente del Servizio Patrimonio, previa determinazione dirigenziale, potrà motivatamente incaricare tecnici esterni per la redazione di tipo di frazionamento sia per il C. T. che per il C. U., per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

## **ARTICOLO 11. ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Oggetto della procedura è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità e la sua alienabilità dal Servizio Patrimonio.

L'immobile oggetto della procedura è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze ( art. 817 codice civile ), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono considerati i seguenti dati fermo restando che sarà applicata, a questi fini, la disciplina vigente al momento senza necessità di alcuna modifica al presente regolamento.

partita catastale,  
foglio,  
particella e sub particella,  
categoria catastale,  
classe,  
consistenza,  
superficie,  
classificazione,  
confini,  
numero atto di provenienza, data, repertorio ed estremi della registrazione,  
trascrizione ( numero della registrazione)e data,  
ufficio/ufficiale rogante.

Gli ultimi tre dati non sono richiesti per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente, indipendentemente dal fatto giuridico acquisitivo.

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura ed eventuali diritti di prelazione.

## **ARTICOLO 12. BENI VINCOLATI**

Ferma restando l'applicazione della normativa vigente al momento e senza necessità di modifica regolamentare, l'alienazione dei Beni vincolati ha luogo come segue:

1. i beni vincolati da Leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto sono alienati previo espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo obbligatorio parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione dei vincoli di cui al d.lg 42-2000 l'Ente procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso

## **ARTICOLO 13. ALIENAZIONE DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

Tutti i beni da alienarsi sono soggetti alle procedure di vendita ai sensi dell' art. 14 del presente regolamento.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come in appresso indicato.

Per quanto a conoscenza dell'Ente a coloro che godono del diritto di prelazione come sopra indicato è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei termini e nei modi come sopra comunicati ed al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara.

Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dalla Commissione istituita ai sensi dell'art. 26 del presente regolamento. La Commissione, di cui all' art. 26 del presente regolamento, invita i concorrenti a far pervenire entro 15 giorni dall'apertura delle buste una proposta migliorativa. In caso di ulteriore parità si procede ad oltranza fino al limite di un anno dall'avvio della gara, fino ad ottenere il prezzo più elevato.

## **ARTICOLO 14. PROCEDURE DI VENDITA**

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.

L'Ente provvede all'alienazione secondo quanto previsto dal presente provvedimento mediante procedure ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia con particolare riferimento alla l.783/1909 ed al r.d. 827/1924

La vendita dei beni si realizza mediante:

- 1) asta pubblica con il sistema di cui all' art. 73 lett. c) del Regolamento approvato con R.D.

- n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'AVVISO D'ASTA;
- 2) trattativa privata preceduta da gara informale.
  - 3) trattativa privata diretta.

L'Ente può alienare beni immobili con procedura negoziata-trattativa privata solo quando ricorrano le seguenti condizioni:

- 1 sussistenza di condizioni normative vincolanti l'alienazione ad un particolare soggetto
- 2 sussistenza di ragioni di urgenza per la dismissione del bene
- 3 altri motivi come indicati agli articoli 16 , 17 e 25 del presente regolamento

## **ARTICOLO 15. PROVVEDIMENTI CONNESSI**

Il Dirigente del Servizio Patrimonio per l'avvio della procedura di alienazione provvede con propria determinazione come segue:

- individua il bene oggetto nei termini previsti dall'art. 7;
- nomina la commissione ai sensi dell' art. 26 del presente regolamento nel caso in cui si adottino le procedure indicate ai commi 1 e 2 del precedente articolo;
- approva la procedura di gara;
- definisce le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.
- stabilisce che l'alienazione dei beni è effettuata a corpo e può prevedere una partizione per lotti, qualora tale soluzione si prefiguri come più vantaggiosa per l'Ente , anche se tale partizione non sia già stata prefigurata in sede di approvazione del programma di alienazioni
- provvede alla determinazione ex art. 192 d.lg. 267/00

In caso di trattativa privata diretta di cui all' art 17 il Dirigente del Servizio Patrimonio della Provincia provvederà con proprio provvedimento a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) .

Preventivamente all'inizio della procedura di alienazione ex artt. 16 e 17 il dirigente competente invierà al Presidente della giunta provinciale copia della determinazione di cui al presente articolo . Il Presidente ha facoltà, entro quindici giorni dal ricevimento della determinazione, di chiedere motivatamente al dirigente di voler riesaminare l'ipotesi con particolare riferimento all'opportunità di applicare le procedure ex art. 16 o 17 anziché l'art.18. A seguito di quanto sopra il dirigente riformula la propria determinazione motivando la scelta ovvero la modifica apportata e invia nuovamente al Presidente la nuova determinazione, dopodichè procede all'attuazione della procedura scelta

## **ARTICOLO 16. TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE**

Si procede alla vendita con il sistema di gara informale a trattativa privata plurima in generale quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad un insieme determinato di interessati .

La procedura di cui sopra può essere, comunque, effettuata anche nei seguenti casi:

- 1) in generale: nei confronti di coloro che si trovano nella legittima condizione di utlimi detentori degli immobili stessi in quanto locatari o affittuari, in base a contratto di locazione o d'affitto valido e od in corso, che siano in regola con i pagamenti dei canoni così come definiti dall'Ente.

- 2) in caso di cessione di relitti stradali: nei riguardi di proprietari dei fondi confinanti per intero od in parte con il reliquato stesso, sempre che non sia stata avviata procedura o non ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati
- 3) in ogni caso: se il bene è di classe B secondo la classificazione di cui al precedente art. 7;

La trattativa di cui ai commi precedenti è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si procede alle forme di comunicazione e informazione diretta in luogo delle forme di pubblicità ai sensi dell'art 19.

Alla trattativa potranno essere applicate ai sensi degli artt. 18,19,20,21,22 nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara costituita ai sensi dell' art. 26 del presente regolamento, previste per l'Asta pubblica ed ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

La procedura termina con la definizione della trattativa con il miglior offerente.

Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte si procederà alla trattativa privata diretta ai sensi del seguente art 17.

Non può alienarsi il bene a trattativa privata ad un prezzo di vendita di importo inferiore a quello di stima

#### **ARTICOLO 17. TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto, preventivamente autorizzata dal Dirigente del Servizio Patrimonio della Provincia, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente o infruttuoso o deserto per l'Amministrazione il ricorso ad uno degli altri sistemi di vendita indicati agli artt. 16 e 18 del presente regolamento.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale sistema è consentito quando le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto ovvero ricorrano altre speciali circostanze come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
- terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- manufatto di proprietà della Provincia insistente su proprietà privata;
- porzione di fabbricato di proprietà della Provincia, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
- se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, dei Comuni od altri enti pubblici in genere.
- se trattasi di permuta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 del presente regolamento.

Non può alienarsi il bene a trattativa privata ad un prezzo di vendita di importo inferiore a quello di stima

#### **ARTICOLO 18. ASTA PUBBLICA**

E' adottato il sistema dell'Asta pubblica negli altri casi, rispetto a quanto previsto negli articoli precedenti.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione ed adozione dell'avviso d'asta;
- nomina della commissione di gara costituita ai sensi dell'art. 26 del presente regolamento;
- affissione in luoghi pubblici e pubblicazione della procedura;
- espletamento della gara con le operazioni ad essa connessa;
- adozione dell'atto di aggiudicazione;
- espletamenti di ulteriori incanti qualora siano previsti.

## **ARTICOLO 19. FORME DI PUBBLICITA'**

E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta pubblica e Trattativa privata plurima preceduta da gara informale.

A tal fine in linea di principio il relativo bando, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione, come in appresso indicato, ferma restando la possibilità di adottare le forme di pubblicità di cui al R.D. 827/24

In via generale la pubblicità sarà eseguita oltre che mediante pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente e del Comune interessato, anche con pubbliche affissioni e pubblicazioni su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la sua commerciabilità e sul sito Internet della Provincia [www.provincia.sp.it](http://www.provincia.sp.it)

Il bando potrà essere inviato a:

- altri Enti Pubblici;
- associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale;
- associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali;
- associazioni di costruttori;
- agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;
- ordini professionali. ùh

Non sono invece ritenuti utili mezzi di pubblicità il B.U.R. e la G.U.R.I. .

Per i beni di classe A si dovrà comunque procedere con l'inserzione per estratto su almeno un giornale a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale e, qualora riconducibili ad un mercato internazionale, sulla G.U. C.E.

## **ARTICOLO 20. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

I soggetti interessati all'acquisizione di beni di proprietà provinciale dovranno inviare alla Provincia, nelle forme indicate, un'offerta di acquisto secondo lo schema di cui alle pagine seguenti, da redigere in carta da bollo:



Alla PROVINCIA DELLA SPEZIA  
Area 06  
Ufficio Patrimonio  
Viale Amendola n.9  
L A S P E Z I A

(salvo altro indirizzo aggiornato o più utile)

### **Proposta irrevocabile di acquisto**

Il sottoscritto.....presa visione dell'avviso di Gara pubblicato da Codesta PROVINCIA inb8 data..... ed avente oggetto .....lotto n. ....

### **DICHIARA**

1. che le proprie generalità complete sono le seguenti: (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza) .....
2. che il proprio codice fiscale è il seguente .....
3. di accettare incondizionatamente tutte le norme regolanti l'asta pubblica alla quale si partecipa, nessuna esclusa, e quindi di aver letto attentamente l'avviso integrale di Gara che qui si intende contestualmente approvato ed accettato in ogni sua parte;
4. di essere informato, ai sensi dell'art 13 D.Lgs 196/2003, che:
  - a. il trattamento di detti dati è necessario, ai fini della partecipazione alla presente gara ed avverrà presso questa Provincia, con l'utilizzo di procedure anche informatiche ,nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso agli atti di detta procedura e/o nel caso di controlli;
  - b. il conferimento dei dati richiesti è indispensabile, pena l'esclusione, per l'espletamento della gara in oggetto;
  - c. gli sono riconosciuti i diritti di cui all' art 7, D.lgs 30/06/2003, n. 196;
  - d. il titolare del trattamento cui può rivolgersi per l'esercizio dei propri diritti è la Provincia della Spezia, ed in particolare l'Ufficio GESTIONE PATRIMONIO dell' Area 06 Edilizia - Patrimonio – Vigilanza, nella persona del responsabile del servizio Gestione Patrimonio.
5. di assumere a proprio carico tutte le spese contrattuali e fiscali;
6. di aver costituito la richiesta cauzione mediante ..... nell'importo di euro.....

*in caso di presentazione di offerta per conto di persone giuridiche si aggiunge alle precedenti dichiarazioni:*

- di presentare offerta per conto della persona giuridica .....(ragione sociale e sede legale);
- che il codice fiscale/partita IVA della persona rappresentato è .....
- di costituirsi come rappresentante dell'Ente ..... in forza di .....(legale rappresentanza - poteri statutari - procura notarile da allegare etc. ....).

*in caso di presentazione di offerta per conto di persone da nominare si aggiunge alle precedenti dichiarazioni:*

- di presentare offerta per conto di persona giuridica da nominare successivamente all'aggiudicazione

7. di approvare specificatamente ai sensi dell'art.1341 C.C. le seguenti condizioni, con sottoscrizione specifica:

- a. l'indicazione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la PROVINCIA
- b. alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
- c. gli immobili verranno venduti, senza possibilità di rilanci, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente;
- d. l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte della PROVINCIA, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- e. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, rifiuti di stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
- f. nel caso in cui fra l'importo dell'offerta espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la Provincia.

Firma ex art.1341-1342 c.c.per quanto sopra riportato \_\_\_\_\_

**inoltre dichiara ( ai sensi dell'art 46 del D.p.r. 445/2000):**

di non essere stato inserito nell'elenco dei protesti **di cui all'art 1 Legge 12 febbraio 1955 n° 77 e successive modificazioni**);

di non trovarsi in stato di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa, in amministrazione controllata o di concordato preventivo e che nei propri riguardi non vi sono neppure in corso procedimenti relativi a tali situazioni. (dichiarazione resa nel caso in cui l'offerente sia impresa)

di non si trovarsi in stato di interdizione giudiziale, e legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

### **OFFRE**

Per l'acquisto dell'immobile identificato dal lotto n. .... e precisamente l'immobile sito in .....distinto a catasto al fg. .... mappale .... Sub..... il prezzo di € ..... ( cifre ), diconsi Euro .....(lettere)  
oltre a tutte le spese contrattuali e fiscali comunque a proprio carico;

Data .....

firma

-----

Per specifica conoscenza ed accettazione ex art. 1341-1342 delle clausole ex punto 7 lettera A-B-C-D-E-F

firma

-----

Allegati

- procura speciale o generale (eventuale)
- ricevuta della cauzione

## **ARTICOLO 21. PREDISPOSIZIONE AVVISO DI GARA.**

Nell'avviso di Gara dovranno essere indicati almeno:

I beni da vendere, loro descrizione e provenienza;

Il prezzo estimativo posto a base di gara;

L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati pertinenti per destinazione;

Ogni eventuale situazione di fatto o di diritto utile ai fini delle procedure.

L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara, e le modalità di presentazione delle offerte.

L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta.

L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento

Responsabile del procedimento e di accesso agli atti è il Dirigente o, su designazione di questi, altro dipendente addetto al servizio competente a formare l'atto o a detenerlo stabilmente. Nel caso di atti infraprocedimentali, responsabile del procedimento è il Dirigente, o il dipendente da lui delegato, competente all'adozione dell'atto conclusivo, ovvero a detenerlo stabilmente.

## **ARTICOLO 22. ESPLETAMENTO DELLA GARA**

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso di gara può presentare alla PROVINCIA una "Proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere condizionata e dovrà essere superiore al prezzo base indicato.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nello schema di proposta di cui all' Art 20:

prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la Provincia.

di approvare ai sensi dell'art.1341 C.C. le seguenti condizioni:

l'indicazione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la PROVINCIA alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con o senza possibilità di rilanci;

l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte della PROVINCIA, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario

rio che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati.

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dello Ufficio proponente la vendita la dicitura “ PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE denominato \_\_\_\_\_ lotto \_\_\_\_\_ ”.

L'offerta in questione dovrà pervenire all' indirizzo indicato nel bando/avviso della PROVINCIA Della SPEZIA, a mezzo raccomandata AR entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura, così come, per motivi organizzativi e di economicità amministrativa, non potrà essere causa di illegittimità della gara la mancata partecipazione alla stessa di offerte inviate a servizi ed indirizzi diversi ancorché appartenenti all'Ente Provincia e per questa causa non recapitati al servizio interessato alla gara nei termini utili all'esperimento di gara ancorché ricevuti nei termini dall'Ente

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto, intestato alla Provincia Della Spezia, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.

L'apertura delle buste, seguendo le procedure di vendita di cui agli artt. 16 e 18 , avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara istituita ai sensi dell' art 26. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato.

Il segretario verbalizzante, nominato ai sensi del comma 2 dell' art. 26 del presente regolamento, assiste all'espletamento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai componenti della Commissione.

La seduta di gara è pubblica.

L'approvazione della vendita sarà formalizzata con determinazione dirigenziale e la PROVINCIA comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario ed agli altri concorrenti non aggiudicatari entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, che verrà corrisposto per intero a mezzo assegni circolari non trasferibili alla stipula del contratto.

Il contratto sarà redatto entro 30 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro 30 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promittente acquirente verserà un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra penitenziale.

Nel caso in cui l'acquirente dimostri di aver presentato domanda di mutuo per il finanziamento dell'acquisto, il termine per la stipulazione del contratto potrà essere prorogato su richiesta dell'interessato per il perfezionamento e l'erogazione del mutuo medesimo e comunque non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione; trascorso tale termine senza che il contratto sia stato stipulato si procederà alla dichiarazione di decadenza dell'alienazione.

Qualora l'interessato si avvalga della facoltà di proroga di cui al comma precedente, sul corrispettivo da versare è dovuto il pagamento degli interessi nella misura del tasso legale per il periodo intercorrente dalla data di comunicazione da parte dell'aggiudicatario di avvalersi della proroga alla data di stipulazione del contratto.

### **ARTICOLO 23. ESCLUSIONE DALLA GARA**

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti nei confronti dei quali risultino negli ultimi cinque anni dichiarazioni di liquidazione coatta amministrativa, ammissione in concordato o amministrazione controllata

si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali ( per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro siano inseriti nell'elenco dei protesti per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);

si trovino in stato di interdizione giudiziale, e legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

### **ARTICOLO 24. GARA DESERTA**

Qualora la gara di asta pubblica vada deserta ai sensi dell'art 41 comma 1 lettera a del R.D. 827/1924 si procede alla stipula del contratto a trattativa privata, assicurando le condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

La trattativa privata potrà essere preceduta da una gara informale sviluppate in due fasi distinte:

la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;

una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustificano l'adozione di questo metodo.

### **ARTICOLO 25. PERMUTA**

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati od Enti Pubblici purché ne derivi un vantaggio economico e funzionale per l'Ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima ai sensi degli artt. 6 - 8 - 9 dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento consigliare che autorizza la permuta viene determinato da parte della Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

La permuta può concludersi anche con conguaglio economico attivo o passivo.

#### **ARTICOLO 26. COMMISSIONE**

La Commissione di gara è nominata e composta dal Dirigente del Servizio Patrimonio della PROVINCIA, con funzioni di presidente, e da altri due dipendenti esperti in materia, scelti e nominati dal Dirigente del Servizio Patrimonio della PROVINCIA successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte

Il segretario verbalizzante è scelto e nominato dal Presidente della Commissione

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre in seduta pubblica ed alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o di impedimento i membri possono essere sostituiti da altro dipendente esperto in materia nominato dal presidente.

Per la Commissione è prevista l'attribuzione ai membri c.d. "esperti" e comunque escluso il dirigente, di un compenso preventivamente determinato con atto dell'Organo competente

#### **ARTICOLO 27. SOLIDARIETA' SOCIALE**

La Giunta Provinciale entro sei mesi dalla data di approvazione del presente regolamento in adempimento del dovere costituzionale di solidarietà sociale, individua eventuali immobili da destinare all'uso sociale offrendo gli stessi in comodato di uso gratuito per periodi di tempo determinati ad Associazioni senza scopo di lucro con finalità sociali, da individuarsi con cadenza almeno biennale.

L'immobile individuato ai fini del presente articolo non può essere posto in vendita fino a diversa individuazione.

#### **ARTICOLO 28. ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONE DELLE NORME IN CONTRASTO**

Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività conseguente alla pubblicazione della relativa deliberazione di approvazione.

Ogni disposizione contenuta nei precedenti provvedimenti e/o regolamenti approvati dal Consiglio Provinciale in materia di patrimonio, in contrasto con il presente Regolamento, viene definitivamente abrogata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia a quanto previsto in materia dal C.C, dal R.D. 827/24 , dalla l.783/1909 , dall'art.12 l. 127/97, dall'art.1 c.26 l.311/2004, dalle leggi speciali e dallo statuto Provinciale.

## INDICE

|                     |  |
|---------------------|--|
| <i>ARTICOLO 1.</i>  | <i>OGGETTO</i>   |
| <i>ARTICOLO 2.</i>  | <i>CLASSIFICAZIONE DEI BENI DELL'ENTE</i>  |
| <i>ARTICOLO 3.</i>  | <i>DESTINAZIONE DELLE ENTRATE</i>  |
| <i>ARTICOLO 4.</i>  | <i>CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE</i>  |
| <i>ARTICOLO 5.</i>  | <i>PROGRAMMA DI ALIENAZIONE</i>  |
| <i>ARTICOLO 6.</i>  | <i>VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DA ALIENARE</i>  |
| <i>ARTICOLO 7.</i>  | <i>CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE</i>                                     |
| <i>ARTICOLO 8.</i>  | <i>PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI DA ALIENARE</i>  |
| <i>ARTICOLO 9.</i>  | <i>INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CONTENUTO DELLA PERIZIA</i>                 |
|                     |  |
| <i>ARTICOLO 10.</i> | <i>COMPITI ED ATTRIBUZIONI</i>   |
| <i>ARTICOLO 11.</i> | <i>ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE</i>   |
| <i>ARTICOLO 12.</i> | <i>BENI VINCOLATI</i>  |
| <i>ARTICOLO 13.</i> | <i>VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE</i>                                    |
| <i>ARTICOLO 14.</i> | <i>PROCEDURE DI VENDITA</i>  |
| <i>ARTICOLO 15.</i> | <i>PROVVEDIMENTI CONNESSI</i>  |
| <i>ARTICOLO 16.</i> | <i>TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE</i>                                      |
| <i>ARTICOLO 17.</i> | <i>TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA</i>  |
| <i>ARTICOLO 18.</i> | <i>ASTA PUBBLICA</i>   |
| <i>ARTICOLO 19.</i> | <i>FORME DI PUBBLICITA'</i>  |
| <i>ARTICOLO 20.</i> | <i>MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO A SEGUITO DI TRATTATIVA PRIVATA</i> |
| <i>ARTICOLO 21.</i> | <i>PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA AFFISSIONE IN LUOGHI PUBBLICI E SUA PUBBLICAZIONE</i>     |
| <i>ARTICOLO 22.</i> | <i>ESPLETAMENTO DELLA GARA</i>   |
| <i>ARTICOLO 23.</i> | <i>ESCLUSIONE DALLA GARA</i>   |
| <i>ARTICOLO 24.</i> | <i>GARA DESERTA</i>  |
| <i>ARTICOLO 25.</i> | <i>PERMUTA</i>   |
| <i>ARTICOLO 26.</i> | <i>COMMISSIONE</i>   |
| <i>ARTICOLO 27.</i> | <i>SOLIDARIETA' SOCIALE</i>  |
| <i>ARTICOLO 28.</i> | <i>ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONE DELLE NORME IN CONTRASTO</i>                           |