

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO PROVINCIALE
N. 1 IN DATA 23 GENNAIO 2004**



**REGOLAMENTO PER
LA ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' PROVINCIALE**

INDIVIDUAZIONE DELLE PROCEDURE E DEI CRITERI GENERALI DI VENDITA.

**ART. 1
CAMPO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO
E NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il presente Regolamento riguarda le procedure di alienazione dei beni immobili sia terreni che fabbricati facenti parte del Patrimonio Disponibile della Provincia di Brescia.

Si elencano di seguito le principali norme in vigore riguardanti le dismissioni patrimoniali delle Pubbliche Amministrazioni:

- Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni relativa alla Amministrazione del Patrimonio e contabilità generale dello Stato;
- Regolamento di esecuzione della Legge 783/1908 approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni;
- Regio Decreto 18.11.1923 n. 2440 e successive modificazioni relativo a nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato;
- Regolamento di esecuzione del R.D. 2440/1923 approvato con la Legge n. 827 del 23.05.1924 e successive modificazioni;
- D.L. n. 318/86 (art. 1, comma 3);
- D.L. n. 66/89 (artt. 24 e 25);
- D.L. 310/90 (art. 3) convertito con modificazioni dalla Legge 22.12.1990 n. 403;
- Legge 24.12.1993 n. 537 (art. 9 comma 6);
- Legge 15.05.1997 n. 127 (art. 12);
- Legge 27.12.1997 n. 449 (art.14);
- Circolare Ministero Finanze 15.01.1998 n. 11/T;
- Circolare Ministero Finanze 23.04.1998 n. 112/T;
- Circolare Ministero Finanze 02.07.1998 n. 172/T;
- D.Lgs. 29.10.1999 n. 490;
- Legge 23.12.1999 n.488 (art. 4 comma 15);

- Circolare Ministero Finanze 06.03.2000 n. 33/T;
- Circolare Ministero Finanze 16.05.2000 n. 96/T;
- D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 (art. 199);
- D.P.R. 07.09.2000 n. 283;

Le modalità di cessione degli immobili oggetto di procedure di cartolarizzazione non sono trattate dal presente Regolamento ma vengono integralmente rimandate al D.L. 25.09.2001 n. 351 convertito con modificazioni nella Legge 23.11.2001 n. 410 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Regolamento costituisce valore integrativo al regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 R.V. del 28.02.2003 ed alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari nazionali e comunitarie.

ART. 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE VERIFICHE PRELIMINARI

Ai fini della individuazione dei beni immobili da alienare ci si avvarrà delle risultanze dell'inventario patrimoniale.

I beni immobili nell'inventario sono stati distinti in beni Demaniali, beni Patrimoniali Indisponibili e Disponibili, individuati secondo la loro conformazione fisica e la loro effettiva destinazione d'uso indipendentemente dalla rappresentazione e dal classamento catastali.

Per la cernita dei beni immobili da alienare dovrà essere esperita una verifica preventiva di tipo catastale fisico geometrico per il controllo in aggiornamento della rispondenza alle caratteristiche già rilevate in inventario. Dovrà altresì essere verificata la idoneità alla vendita relativamente a particolari ubicazioni del bene immobile ed alle servitù eventualmente presenti sul medesimo che ne rendono inopportuna la privatizzazione.

Dovranno altresì essere esperite le seguenti procedure:

- verifica formale preventiva, ove occorra, della posizione esterna dell'immobile rispetto al confine stradale come definito dal Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di esecuzione e di attuazione,
- richiesta, ove occorra, all'Area Tecnica Settore Viabilità del nulla osta alla vendita al fine di accertare che le aree alienande non siano interessate da opere, anche future, di allargamento o sistemazione stradale;
- richiesta presso i Comuni delle certificazioni di destinazione urbanistica relative;
- richiesta, nel caso ove occorra, alla Soprintendenza dei Beni Culturali ed Architettonici dell'autorizzazione alla vendita.

ART. 3
VENDITA CON ASTA PUBBLICA
STIMA DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Saranno oggetto di vendita con procedura ad asta pubblica i beni immobili per i quali siano state esperite le verifiche ed ottenute le autorizzazioni indicate nel precedente art. 2.

La stima del prezzo di vendita a base d'asta sarà eseguita con perizia di stima secondo il più probabile valore di mercato del bene. In caso di perizie di stima eseguite da incaricati professionali dovrà essere richiesta la asseverazione legale.

ART. 4
BANDO DI VENDITA CON ASTA PUBBLICA
AVVISO DI VENDITA
PUBBLICAZIONI

La vendita dovrà avvenire mediante le regole contenute nel Bando da pubblicare all'albo Pretorio del Comune Amministrativo sul cui territorio sono ubicati i beni, a quello delle Comunità Montane e delle Agenzie del Territorio geograficamente competenti.

Il Bando di vendita dovrà rimanere affisso in pubblica visione per 30 giorni consecutivi, corredato dagli identificativi catastali anche da frazionare, estratti mappa e prezzi base degli immobili da alienare. Nei comuni indicati, nelle Comunità Montane nelle Agenzie del Territorio verrà inoltre affisso in posizione visibile ed in formato manifesto anche l'avviso di vendita.

Si darà diffusione delle procedure di vendita all'asta tramite pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su 2 quotidiani a diffusione provinciale ed uno a diffusione nazionale, oltre alle procedure di pubblicazione previste a norma della legge nazionale e comunitaria. Il Bando di vendita e relativi allegati verranno pubblicati sul sito internet della Provincia.

Agli utilizzatori dei beni provinciali posti in vendita, titolari di formale rapporto contrattuale con la Provincia ed in regola con il pagamento dei canoni, ai fini di una loro partecipazione all'acquisto verrà notificato il bando di vendita. L'eventuale concessione, in favore dei soggetti citati, del diritto di prelazione all'acquisto del bene immobile dovrà essere contemplato nel provvedimento di approvazione del Bando di vendita.

ART. 5
PROCEDURE DI AGGIUDICAZIONE CON ASTA PUBBLICA

L'asta, presieduta dal soggetto individuato a norma del vigente Regolamento Provinciale dei Contratti, sarà tenuta con uno dei sistemi di aggiudicazione previsti alle lettere a), b) e c) dell'art. 73 del Regolamento Generale della Contabilità dello Stato n.

827 del 25.05.1924 e con le procedure dettate dagli artt. 69 e seguenti del medesimo Regolamento n. 827/1924.

Il Bando di gara individuerà il sistema di aggiudicazione, prescelto tra quelli di cui al punto precedente che lo facciano reputare più vantaggioso per l'Amministrazione, nonchè i requisiti di presentazione delle offerte.

L'immobile verrà aggiudicato anche in caso di una sola offerta. Nel caso di più offerte varrà l'offerta di importo più alto. Con il sistema di aggiudicazione a schede segrete se all'apertura delle buste si sono verificate solo offerte di uguale importo, il presidente di gara invita i medesimi offerenti, se presenti, a presentare un rilancio immediato per una sola volta. In caso di ulteriore parità di offerta, oppure in assenza degli interessati, si procederà alla aggiudicazione per estrazione a sorte. In caso di più offerte dopo aver esperito il rilancio, a parità di offerta, verrà data precedenza all'occupante dell'immobile concesso in uso dalla Provincia di Brescia ed in regola con il pagamento dei canoni.

Se il medesimo immobile viene riproposto in vendita con successiva asta pubblica in quanto la precedente gara è stata dichiarata deserta, il prezzo di vendita potrà essere diminuito nella misura massima del 10% (dieci per cento).

ART. 6 ALIENAZIONI A TRATTATIVA PRIVATA AD ENTI PUBBLICI

Le alienazioni dei beni immobili a trattativa privata sono rivolte, a seguito di formale richiesta, prioritariamente ai Comuni, agli Enti Pubblici territoriali, alle Amministrazioni statali per la realizzazione delle proprie finalità istituzionali.

Le vendite potranno avvenire a trattativa diretta a titolo oneroso. La quantificazione del prezzo di vendita sarà eseguita con perizia di stima secondo il più probabile valore di mercato del bene. In caso di perizie di stima eseguite da incaricati professionali dovrà essere richiesta la asseverazione legale.

Le vendite a trattativa diretta rivolte ai Comuni, agli Enti Pubblici territoriali, alle Amministrazioni statali di terreni, relitti stradali, controstrade ecc. già utilizzati o utilizzabili ad uso pubblico, non rientranti nella gestione provinciale, possono avvenire a titolo gratuito con la apposizione di vincoli di invendibilità, inedificabilità, di destinazione d'uso ecc., da valutare nella fattispecie.

Prima di adottare il provvedimento di vendita dovrà essere richiesto il nulla osta degli uffici provinciali onde verificare il non interesse dell'immobile in merito all'assolvimento delle finalità istituzionali dell'Ente.

ART. 7
ALIENAZIONI A TRATTATIVA PRIVATA
VERSO PRIVATI

Le alienazioni dei beni immobili patrimoniali con il metodo della trattativa privata o della trattativa privata diretta potranno essere esperite nei seguenti casi:

- successivamente ad avvenuta diserzione di una o più procedure di vendita ad asta pubblica. La vendita alla Ditta privata richiedente potrà avvenire unicamente ad un prezzo uguale o superiore al prezzo già posto a base dell'asta pubblica dichiarata deserta;
- senza preventivo esperimento di asta pubblica, nei limiti di prezzo previsti dalla normativa in vigore, solo nei casi in cui la vendita sia motivata dalle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per le quali l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati, e sia mirata ad assicurare la massima trasparenza ed a conseguire il maggior vantaggio economico per l'Ente. L'avvio della procedura della trattativa privata verrà comunicata al Comune competente per territorio. Il valore venale del bene, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, potrà essere determinato con perizia di stima eseguita d'ufficio. In caso di perizie di stima eseguite da incaricati professionali dovrà essere richiesta la asseverazione legale.

Le alienazioni a trattativa privata dovranno avvenire previa adozione dei provvedimenti autorizzativi di vendita e mediante sottoscrizione di preliminari di compravendita. Il deposito cauzionale deve essere quantificato nella misura minima del 10% del prezzo di cessione.

ART. 8
ESECUZIONE DEI FRAZIONAMENTI E SPESE

Nei casi di vendita ad asta pubblica o a trattativa privata di area provinciale o di fabbricato che non sia definito catastalmente con interi mappali oppure non sia definito da intere particelle edilizie oppure non sia censito in tutto o in parte al Catasto Fabbricati, l'acquirente, prima di addivenire alla stipula dell'atto notarile, dovrà provvedere alla esecuzione del tipo di frazionamento, tipo mappale, variazione catastale e accatastamento e ad assumersi in carico le relative spese. Gli elaborati tecnici dovranno essere consegnati all'Agenzia del Territorio per l'approvazione muniti del visto del competente ufficio della Provincia di Brescia.

ART. 9
PAGAMENTO, RINUNCIA, STIPULA DELL'ATTO,
ONERI FISCALI

L'importo dell'aggiudicazione dovrà essere versato alla Provincia, secondo le modalità contenute nel Bando di gara o nel preliminare di compravendita, prima della firma del contratto di vendita. In caso di rinuncia all'acquisto la Provincia provvederà ad incamerare l'importo versato quale deposito cauzionale. Nell'asta pubblica l'eventualità della aggiudicazione a cascata al secondo concorrente ed ai

concorrenti successivi, in caso di rinuncia dell'aggiudicatario, dovrà essere specificamente prevista dal Bando di gara.

Gli oneri fiscali relativi alla vendita saranno a carico dell'acquirente esclusi quelli competenti per legge al venditore.

ART.10
ABROGAZIONE DI NORME

E' abrogato il precedente Regolamento per la alienazione di terreni, reliquari d'area e fabbricati approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35 del 24 luglio 2000.

ART. 11
NORMA TRANSITORIA

Sino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad applicarsi le norme del precedente regolamento, in quanto compatibili con la legislazione vigente.

ART.12
ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento, dopo l'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del Consiglio Provinciale, entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione del medesimo all'Albo Pretorio della Provincia.

ART.13
MODIFICHE LEGISLATIVE

In relazione alle modifiche legislative successive al presente Regolamento, si applica il principio dell'abrogazione tacita.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
PAOLA VILARDI**

**IL SEGRETARIO GENERALE
LORENZO CAMARDA**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

**In pubblicazione all'Albo Pretorio
dal
per 15 giorni, a norma dell'art. 124 del
T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000.**

Brescia, lì

**Il Vice Segretario Generale
Innocenzo Sala**