

REGOLAMENTO RECANTE NORME IN MATERIA DI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO E PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI DELLA PROVINCIA DI UDINE.

Art. 1 Principi generali

1. Il presente Regolamento ha per oggetto tutti i provvedimenti amministrativi, relativi alla disposizione e gestione del patrimonio immobiliare della Provincia di Udine (alienazioni, locazioni, ecc.).
2. La Provincia di Udine provvede agli atti di disposizione del proprio patrimonio immobiliare, nel rispetto dei principi generali e delle norme previste dall'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza e imparzialità e prevedendo adeguate forme di pubblicità.

Art. 2 Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai beni immobili disponibili ed ai diritti reali immobiliari della Provincia di Udine. I beni immobili disponibili sono quelli indicati nel piano delle alienazioni immobiliari, approvato con la delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo.
2. I beni e i diritti reali immobiliari facenti parte di lasciti testamentari possono essere alienati, per particolari e motivate esigenze e nel rispetto dei vincoli di destinazione imposti dalle disposizioni testamentarie, sulla base delle disposizioni del presente Regolamento o, per motivate ed eccezionali necessità, sulla base di specifiche procedure di vendita approvate, di volta in volta, dal Consiglio Provinciale.

Art. 3 Atti di disposizione del patrimonio

1. Tutti i contratti che hanno ad oggetto atti di alienazione, acquisizione, e costituzione di diritti reali immobiliari sono preceduti da apposita deliberazione, adottata dal competente Organo Provinciale, contenente l'esatta individuazione e la stima del bene. Le medesime disposizioni si applicano anche alle eventuali ipotesi di cessione/costituzione di diritti reali immobiliari a favore di soggetti/Enti privati nel caso in cui questi si offrano di accollarsi gli oneri, totali o parziali, derivanti dalla realizzazione e gestione di opere pubbliche relativamente a beni immobili di proprietà della Provincia di Udine.

2. La stima del bene e/o del diritto viene effettuata da un Tecnico della Provincia designato dal Dirigente competente.

3. Solo in casi eccezionali e debitamente motivati, il Dirigente responsabile del procedimento può disporre, previa direttiva della Giunta Provinciale, di affidare l'incarico relativo alla stima del bene e/o del diritto reale immobiliare a professionisti esterni di fiducia oppure a consulenti immobiliari scelti, anche in deroga alle norme sulla contabilità di Stato, con procedure competitive.

La perizia di stima avente ad oggetto il bene e/o il diritto reale immobiliare affidata a professionisti esterni deve essere asseverata con giuramento. I soggetti incaricati della stima non potranno esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto.

4. I contratti di compravendita, permuta, transazione aventi a oggetto beni immobili e diritti reali immobiliari sono stipulati in forma pubblica o in forma pubblica-amministrativa. I contratti di locazione e i comodati vengono, di norma, conclusi mediante scrittura privata.

5. I contratti di permuta e transazione vengono conclusi sulla base del reciproco interesse delle parti mediante trattativa privata, previa perizia di stima o relazione valutativa e comparativa, redatta da uno dei soggetti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

6. Sono a carico dell'acquirente le spese tecniche, gli eventuali frazionamenti e/o aggiornamenti catastali da eseguirsi, nonché gli oneri notarili relativi alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari oggetto di alienazione.

7. Gli atti di donazione in favore dell'Ente possono essere accettati solo con provvedimento del Consiglio Provinciale, che dovrà motivare l'eventuale mancata accettazione.

8. I rapporti di locazione, ad esclusione di quelli indicati al successivo art 4, vengono conclusi mediante:

- trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, tra l'Ente e i soggetti interessati;
- trattativa privata diretta nei soli casi in cui l'interesse alla stipula del contratto risulti ristretto ad un'unica persona/ente e comunque il canone di locazione non risulti superiore ad euro 10.000,00 annui.

In ogni caso la scelta dell'una o dell'altra procedura deve essere approvata dalla Giunta Provinciale con apposito atto. Il canone di locazione viene determinato sulla base di una stima di massima effettuata nel rispetto della normativa vigente. L'approvazione delle bozze dei contratti di locazione e la conseguente stipula vengono disposte con atto del Dirigente competente in materia di patrimonio immobiliare o suo delegato.

Art. 4
**Assegnazioni di spazi a favore di associazioni/enti
e comitati senza fini di lucro**

1. Il Consiglio Provinciale, previa approvazione dal “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari”, può destinare determinate tipologie di immobili di proprietà della Provincia di Udine, non utilizzati per fini istituzionali, ad ospitare le associazioni/enti e i comitati, senza fini di lucro ed in particolare le associazioni di volontariato, di promozione sociale o che comunque perseguono fini sociali, assistenziali, sanitari, ambientali, educativi, culturali o sportivi.
2. Le associazioni di cui al comma 1 possono presentare domanda di assegnazione di uno o più locali purché abbiano sede legale sul territorio della Provincia. La Giunta Provinciale, compatibilmente con gli spazi disponibili, procede a disporre le assegnazioni con propria deliberazione. In via eccezionale, la Giunta Provinciale può concedere l'utilizzo dei locali predetti anche a soggetti non aventi sede legale sul territorio della Provincia di Udine ma che operano nel territorio provinciale, avendo riguardo all'utilità sociale e ai benefici per la comunità locale apportati da tali soggetti.
3. A parità di condizioni o di documentata necessità viene data priorità all'associazione o ente che abbia inoltrato la richiesta in data antecedente. Ai fini dell'osservanza del termine di presentazione della domanda fa fede la data di spedizione mediante posta elettronica certificata (PEC) ovvero la data del timbro del protocollo nel caso di consegna a mano o invio mediante posta ordinaria e, ove si provveda all'inoltro a mezzo di raccomandata a.r., il timbro dell'ufficio postale di spedizione.
4. La forma privilegiata di utilizzo dei locali predetti risulta quella redditizia, a valori di mercato, mediante stipula di contratti di locazione, previa perizia di stima effettuata nel rispetto della normativa vigente, salvo i casi in cui la normativa nazionale o regionale consenta di concedere spazi in comodato a favore di determinate associazioni/enti. L'approvazione delle bozze dei contratti predetti viene disposta con atto del Dirigente competente in materia di patrimonio immobiliare o suo delegato. Il contratto dovrà prevedere in ogni caso il pagamento degli oneri di gestione dell'immobile da parte del locatario/comodatario.

Art. 5
Procedure di alienazione

1. Il Dirigente responsabile del procedimento, previa direttiva della Giunta Provinciale, propone al Consiglio Provinciale l'alienazione dei beni disponibili e/o dei diritti reali immobiliari della Provincia.
2. La scelta della procedura di vendita deve essere deliberata dal Consiglio Provinciale che, nell'individuazione, dovrà tener conto del valore del bene e/o del diritto da alienare e delle motivazioni di convenienza ed opportunità,

rilevate nel singolo caso, che dovranno essere esplicitate nella deliberazione consiliare.

3. Il Dirigente responsabile del procedimento è tenuto a verificare, in capo all'offerente, il possesso dei requisiti relativi alla capacità di contrarre con la pubblica amministrazione individuandoli, sulla base della specifica modalità di gara prescelta, tra quelli previsti dagli articoli 38,39,41 e 42 del Decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006.

4. La Provincia, in qualità di alienante, è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene e alla regolarità urbanistica e fiscale, producendo apposita dichiarazione in cui il Dirigente preposto alla tenuta dei registri di inventario del patrimonio immobiliare attesta la titolarità del diritto e la regolarità urbanistica e fiscale (art. 4, comma 3, della legge n. 488/1999).

5. Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini stabiliti dall'art. 3, comma 100, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, come sostituito dall'art. 4, comma 5, della legge n. 488/1999.

Art. 6 **Asta pubblica**

1. In via generale il patrimonio immobiliare della Provincia di Udine viene alienato con il sistema dell'asta pubblica. Il Dirigente responsabile del procedimento, per la vendita di un bene e di un diritto reale, è tenuto a pubblicare un avviso d'asta con le modalità di cui al successivo art. 9.

2. L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione viene disposta dal Dirigente responsabile del procedimento a favore di chi abbia fatto l'offerta maggiore, purché almeno pari al prezzo riportato nell'avviso d'asta. Si procede ad aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

3. Gli offerenti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima dell'apertura della gara e secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta, una cauzione pari al 10% del valore a base d'asta a garanzia dell'offerta. I depositi cauzionali verranno restituiti ai non aggiudicatari senza alcun interesse, non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto con l'aggiudicatario. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, verrà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipo sul prezzo dovuto dallo stesso.

4. L'aggiudicatario, nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, deve versare - fatte salve particolari esigenze da esplicitarsi nella deliberazione del Consiglio Provinciale che dispone la vendita - la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

Art. 7

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Il sistema della trattativa privata previa gara ufficiosa viene utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile viene stimato per un importo non superiore ad euro 30.000,00, o qualora siano andati deserti n. 3 esperimenti di asta pubblica di beni di importo superiore. Qualora il Consiglio Provinciale abbia disposto la vendita di un bene e/o di un diritto reale immobiliare mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il Dirigente responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità di cui al successivo art. 9, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
2. Il Consiglio Provinciale, per motivate ragioni di convenienza ed opportunità da indicare nella deliberazione con cui viene disposta la vendita, può stabilire la percentuale di ribasso entro cui ammettere le offerte, ribasso che comunque non potrà essere superiore al 30% del valore fissato nella perizia di stima.
3. Salvo espressa dispensa autorizzata dal Consiglio Provinciale, nella deliberazione con cui viene disposta l'alienazione, gli offerenti sono tenuti a depositare, prima del giorno fissato per la ricezione delle offerte e secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita, una cauzione pari al 10% del valore di stima, a garanzia dell'offerta. I depositi cauzionali versati devono essere restituiti senza alcun interesse non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto con il miglior offerente, ad eccezione del deposito cauzionale versato dall'acquirente a garanzia dell'offerta, che verrà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipo sul prezzo dovuto dallo stesso.
4. Il Dirigente responsabile del procedimento, prima di procedere alla stipula del contratto, è tenuto a informare la Giunta Provinciale in merito all'esito della trattativa privata, nonché alle modalità ed ai tempi di corresponsione del prezzo di vendita. Qualora la Giunta lo ritenga opportuno, può sottoporre l'esito della trattativa privata all'approvazione del Consiglio Provinciale.

Art. 8

Trattativa privata diretta

1. In casi eccezionali, allorquando l'interesse all'acquisto dell'immobile, per la sua ubicazione o per le sue particolari caratteristiche, è ristretto ad un unico soggetto, si può procedere alla vendita diretta con la parte interessata, purché il valore del bene, risultante da apposita perizia estimativa da redigersi secondo le modalità previste dall'articolo 3 del presente regolamento, non ecceda euro 30.000,00.
2. Si può altresì procedere con trattativa privata diretta per l'alienazione di relitti stradali e di appezzamenti di terreno di modesta entità, previa perizia estimativa da redigersi secondo quanto stabilito al comma precedente ed il cui valore non risulti superiore ad euro 20.000,00.

3. Il Consiglio Provinciale, per motivate ragioni di convenienza ed opportunità, da indicare nella deliberazione con cui viene disposta l'alienazione, può autorizzare il Dirigente a trattare la vendita del bene e/o del diritto reale immobiliare stabilendo un ribasso che comunque non potrà essere superiore al 10% del valore fissato nella perizia di stima.

4. Il Dirigente responsabile del procedimento, nel caso in cui la trattativa privata non vada a buon fine, è tenuto a comunicare l'esito della stessa alla Giunta Provinciale per l'adozione dei provvedimenti del caso.

Art. 9

Pubblicità della vendita

1. Fatta salva, in ogni caso, l'obbligatorietà della pubblicazione sul sito internet della Provincia di Udine e sull'Albo pretorio, la volontà da parte dell'Ente di procedere all'alienazione dei beni è manifestata attraverso i mezzi di pubblicità, che saranno individuati di volta in volta, dal Dirigente competente, attraverso l'utilizzo delle forme più adeguate per assicurare trasparenza e conoscenza dell'alienazione, e con la diffusione dell'offerta di vendita attraverso la pubblicazione di tutte le notizie utili (bandi, comunicazioni ecc.) sugli albi pretori e sui siti internet istituzionali degli Enti del territorio di riferimento e sulla stampa locale e/o nazionale soltanto nei casi in cui è previsto per legge.

2. Il Dirigente competente provvederà, altresì, a curare la pubblicazione sul sito web della Provincia di Udine comunicazione utile a tale scopo.

3. L'offerta di vendita deve contenere: l'indicazione del bene oggetto di vendita, il prezzo individuato dalla perizia di stima, le condizioni di vendita, nonché ogni altro elemento utile alla individuazione dell'immobile comprese le eventuali spese accessorie a carico dell'acquirente.

4. L'offerta di vendita deve, altresì, contenere l'indicazione dell'eventuale sussistenza di diritti di prelazione derivanti da legge, regolamento o qualsiasi altra fonte.

5. Tutte le forme di pubblicità devono essere efficaci almeno 15 giorni prima dell'esperimento della procedura di vendita.

Art. 10

Autorizzazioni in materia di raccolta di legname

1. L'Amministrazione Provinciale può autorizzare, a determinate condizioni, il taglio e la raccolta del legname presente sui terreni demaniali di sua proprietà. Per legname si intende la vegetazione spontanea costituita perlopiù da piante di resinose e di latifoglio allo stadio arbustivo.

2. I soggetti che intendono effettuare il taglio e la raccolta del legname di cui al comma precedente devono presentare apposita domanda in marca da bollo, indirizzata all'Amministrazione Provinciale di Udine, contenente l'esatta individuazione catastale del fondo sul quale il legname insiste e l'indicazione

se trattasi di raccolta di legname previo taglio dello stesso o di mera raccolta di ramaglia e legna secca in abbandono.

3. Nel caso in cui si tratti di raccolta di legname previo taglio, i competenti Uffici provvedono ad indicare ai richiedenti il quantitativo massimo di legname asportabile, previa stima dello stesso da effettuarsi nel rispetto delle normative vigenti. L'autorizzazione alla raccolta del legname può essere disposta con atto del Dirigente competente in materia di patrimonio immobiliare o suo delegato e deve contenere anche le prescrizioni di cui al comma 5. In ogni caso l'importo corrispondente al valore del legname stimato viene versato presso la Tesoreria Provinciale prima dell'inizio dell'attività di taglio e raccolta.

4. Nel caso in cui si tratti di mera raccolta di ramaglia e legna secca in abbandono l'autorizzazione alla raccolta può essere disposta a titolo gratuito con atto del Dirigente competente in materia di patrimonio immobiliare o suo delegato e deve comunque contenere le prescrizioni di cui al comma 5.

5. Le autorizzazioni di cui ai commi precedenti risultano prive di efficacia fintanto che i soggetti interessati alla raccolta del legname non autocertifichino, utilizzando la modulistica predisposta da parte dei competenti Uffici, di impegnarsi a garantire il rispetto delle prescrizioni di volta in volta approvate con atto del Dirigente o suo delegato e riguardanti, in particolare:

- il periodo di tempo massimo entro il quale effettuare la raccolta del legname;
- la tutela del demanio e del verde pubblico;
- l'assunzione dei rischi derivanti da danni contro terzi o infortuni con esclusione di ogni responsabilità a carico della Provincia.

6. Le autorizzazioni al taglio e alla raccolta del legname sono concesse sulla base dell'ordine cronologico di presentazione delle relative istanze. Le autorizzazioni possono essere soggette a limitazioni in ordine ai quantitativi di legname da prelevare. Ai fini dell'osservanza del termine di presentazione della domanda fa fede la data di spedizione mediante posta elettronica certificata (PEC) ovvero la data del timbro del protocollo nel caso di consegna a mano o invio mediante posta ordinaria e, ove si provveda all'inoltro a mezzo di raccomandata a.r., il timbro dell'ufficio postale di spedizione.

Art. 11

Norma transitoria

1. Il presente Regolamento si applica anche ai procedimenti in corso aventi ad oggetto la vendita di beni facenti parte del patrimonio disponibile della Provincia.