

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, disposizione di beni immobili e di diritti reali immobiliari sono preceduti da apposita delibera, adottata dal Consiglio Provinciale, contenente l'esatta individuazione e la stima del bene.
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. Gli atti di donazione in favore dell'Ente possono essere accettati solo con provvedimento del Consiglio Provinciale, che dovrà motivare l'eventuale mancata accettazione.

7. I rapporti di locazione vengono conclusi mediante trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, tra l'Ente e i soggetti interessati ad un canone di locazione determinato sulla base della normativa vigente.

8. 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.

Art. 4 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 Consiglio potrà individuare, motivandone la scelta, una delle seguenti procedure:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta.

4. 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.

5. 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).

6. 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. 5 Asta pubblica

1. Qualora il Consiglio Provinciale abbia disposto la vendita del bene e/o del diritto reale immobiliare mediante asta pubblica, il Dirigente responsabile del procedimento 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.

5. La delibera del Consiglio Provinciale che dispone la vendita del bene o del diritto reale immobiliare indica le procedure da seguire nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso, individuandole tra quelle previste dal comma 3 dell'articolo 4, qualora motivate ragioni di opportunità e convenienza non consentano l'espletamento dei successivi esperimenti d'asta.

Art. 6

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Qualora il Consiglio Provinciale abbia disposto la vendita del bene e/o del 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. 7

Trattativa privata diretta

1. Il Dirigente responsabile del procedimento procede alla vendita del bene e/o del diritto reale immobiliare mediante trattativa privata diretta, sulla base delle formalità ritenute più idonee.

2. 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.

3. Il Dirigente responsabile del procedimento, prima di procedere alla stipula del contratto, è tenuto a informare la Giunta Provinciale in merito alle formalità utilizzate per la trattativa privata, all'esito della stessa e alle modalità e 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

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.) sulla stampa locale e/o nazionale, nonché informative ad agenzie e/o a privati e a quanti si ritiene possano avere un interesse all'operazione di compravendita.

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

3. Le forme di pubblicità individuate dal Dirigente competente sono inserite nella proposta di deliberazione che dispone l'alienazione ed approvate dal Consiglio provinciale.

4. 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.

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

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

Art. 9 **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.