



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

DELLA PROVINCIA DI LODI

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1) Gli articoli che seguono disciplinano ai sensi dell'art. 12 comma 2 della l. 15/05/1997 n. 127, alienazione del patrimonio immobiliare di questa Provincia in deroga alle norme di cui alla l. 24/12/1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17/06/1909 n. 454 e successive modificazioni nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
- 2) Le procedure di vendita dei beni immobili possono essere attivate previo programma di vendita, che individui gli immobili ed il prezzo minimo di vendita, contenuto in atto fondamentale o approvato con specifica deliberazione del Consiglio Provinciale.

ART.2

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

- 1) Il valore base di vendita dell'immobile, è determinato, con apposita perizia estimativa, redatta dall'ufficio tecnico della Provincia di Lodi o da altro tecnico all'uopo incaricato, 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.
- 2) La perizia estimativa, in aggiunta alle tradizionali voci (identificazione catastale ecc.) deve espressamente specificare:
 - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - la potenziale destinazione d'uso del bene;
 - l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - il grado di appetibilità del bene sul mercato;
 - il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale regionale o locale.

Tali elementi saranno essenziali al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

- 3) Il valore determinato in perizia costituisce base di riferimento per la costruzione del prezzo (al netto dell'I.V.A. se dovuta) sul quale saranno effettuate le offerte.
Verrà richiesta la valutazione di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Territorio, in caso di alienazioni a favore di Amministrazioni Centrali dello Stato
- 4) A tale prezzo, come sopra determinato, devono essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di estimativa eventualmente affidata ad un tecnico esterno).

ART. 3 BENI VINCOLATI

- 1) La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
- 2) Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere compiute le procedure previste per il pubblico incanto.

ART.4 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

- 1) Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA

- 1) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - A) asta pubblica
 - B) trattativa privata
 - C) trattativa privata direttain connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART.6 ASTA PUBBLICA

- 1) E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un vasto mercato, a livello nazionale o internazionale e comunque per immobili il cui valore sia superiore ai limiti previsti per la trattativa privata.
- 2) Al bando di gara, pubblicato integralmente all'albo pretorio, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal dirigente del settore finanze, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 3) I canali di pubblicità utilizzabili sono in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, gli annunci in televisione e con l'apertura di siti internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ed eventualmente su quella dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
- 4) La gara è effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
- 5) Eventuali offerte al ribasso, potranno essere prese in considerazione qualora sia previsto nel bando di gara (che ne indicherà anche i limiti).
- 6) La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale o con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta presso l'ufficio protocollo nei termini previsti.
- 7) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
- 8) La gara è presieduta di norma dal Dirigente Responsabile del Patrimonio con l'assistenza di 2 testimoni scelti dal Dirigente medesimo nell'ambito dell'amministrazione.
- 9) L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito dal bando di gara.
- 10) Delle operazioni di gara è redatto processo verbale firmato dal Dirigente e dai testimoni nel quale si dà atto delle offerte pervenute e dell'esclusione delle offerte risultate incomplete e irregolari, enunciandone le motivazioni.
- 11) L'aggiudicazione provvisoria è fatta dal Dirigente in sede di gara all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Provinciale, in caso di parità tra due o più offerte si procede ad estrazione a sorte.
- 12) Il prezzo di acquisto dovrà essere di norma corrisposto in contanti entro la stipulazione del rogito, viceversa:
 - per importi superiori a Euro 516.456,90.= e sino a Euro 1.549.370,70.= con una dilazione temporale di 1 anno dalla stipulazione del contratto, con versamento di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito;
 - per importi superiori a Euro 1.549.370,70.= con una dilazione temporale massima di 18 mesi dalla stipulazione del contratto con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito.

- Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia.
- La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari
- Qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita la cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dalla Provincia confirmatoria ai sensi dell'art.1385 del codice civile.
- Le modalità di pagamento potranno essere, in ogni caso, diverse da quelle sopra indicate previa autorizzazione del Consiglio.

ART.7 TRATTATIVA PRIVATA

- 1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della legge 27/12/1997 n. 449 quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 154.937,07.
- 2) La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento a tal fine si procede alla pubblicazione delle modalità di partecipazione alla trattativa all'albo pretorio della Provincia ed a idonea pubblicizzazione attraverso la stampa locale.
- 3) Per quanto riguarda il termine di presentazione delle domande e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

- 1) E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto (nei casi previsti dall'art. 41 comma 6 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827), nelle seguenti ipotesi;
 - A) qualora la condizione giuridica e/o quelle 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;
 - B) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici;
 - C) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - D) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati;
 - E) in caso di permuta di cui al successivo art. 9.
- 2) La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

- 3) Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente art. 6 punto 12.

ART. 9

PERMUTE

- 1) L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili della Provincia con altri di proprietà pubblica e privata, d'interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dall'ufficio tecnico o da esperto appositamente incaricato, sulla base dei criteri di cui al precedente articolo 2, salvo conguaglio in denaro.