



ORIGINALE

**PROVINCIA REGIONALE
DI
SIRACUSA**

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE PROVINCIALE DISPONIBILE E DEI
RELITTI STRADALI**

Approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta consiliare del 05/03/2003
con delibera n° 4

Allegato alla delibera
C.P. N° 4 del 5/3/2002

PROVINCIA REGIONALE DI SIRACUSA

Settore IV "Patrimonio"

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE PROVINCIALE DISPONIBILE
E DEI RELITTI STRADALI**

PL

INDICE DEGLI ARTICOLI

PRINCIPI GENERALI

Art. 1	Finalità	pag.	3
Art. 2	Norme applicabili	pag.	3
Art. 3	Oggetto della disciplina	pag.	3

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

Art. 4	Classificazione degli immobili	pag.	4
Art. 5	Natura giuridica degli immobili	pag.	4
Art. 6	Condizioni di vendita	pag.	4
Art. 7	Stima dei beni	pag.	5

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 8	Validità dell'offerta di vendita	pag.	5
Art. 9	Pubblicità della vendita	pag.	5
Art. 10	Modalità di presentazione delle proposte d'acquisto	pag.	6
Art. 11	Commissione di valutazione	pag.	6
Art. 12	Valutazione delle proposte d'acquisto	pag.	6
Art. 13	Diritto di prelazione	pag.	7

STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA

Art. 14	Comunicazione al contraente prescelto	pag.	7
Art. 15	Stipulazione del contratto	pag.	8
Art. 16	Controversie pendenti	pag.	8

ALIENAZIONE DEI RELITTI STRADALI ESISTENTI NELLA RETE VIARIA PROVINCIALE.

Art. 17	Censimento dei relitti	pag.	8
Art. 18	Classificazione	pag.	9
Art. 19	Sdemanializzazione	pag.	9
Art. 20	Iniziativa	pag.	9
Art. 21	Condizioni	pag.	9
Art. 22	Pubblicità	pag.	9
Art. 23	Modalità di cessione	pag.	10

PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Finalità

1. Il presente regolamento disciplina, in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia Regionale di Siracusa. Tali procedure si applicheranno a tutti i beni del patrimonio provinciale, compresi i beni patrimoniali indisponibili, purché l'alienazione e la cessione non comporti modifica o distrazione nella loro destinazione pubblica, in conformità all'art. 828 c.c..
2. Il regolamento ha per finalità la statuizione d'univoci criteri di trasparenza e di pubblicità circa le condizioni di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà provinciale, mediante l'adozione di adeguati strumenti giuridici volti ad una corretta e trasparente predisposizione e gestione delle procedure di alienazione medesima, incluse quelle preliminari e consequenziali.

Art. 2

Norme applicabili

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni come consentito dall'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, al R.D.2440/23 e R.D. 23.5.1924 n. 827, nonché in deroga alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Gli immobili indicati nel Piano di classificazione dei beni immobili di proprietà provinciale da alienare, adottato dal Consiglio Provinciale, sono offerti in vendita con provvedimenti del Dirigente responsabile del patrimonio immobiliare in esecuzione all'atto d'indirizzo espresso dallo stesso Consiglio.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Art. 3

Oggetto della disciplina

1. La disciplina del presente regolamento è applicabile a tutte le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile successive alla sua entrata in vigore.
2. Sono in ogni caso esclusi dalla presente disciplina i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile, tranne quelli di cui all'art.1.1, nonché i beni immobili d'interesse storico e artistico della Provincia non dichiarati disponibili.

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

Art. 4

Classificazione degli immobili

1. Il Consiglio Provinciale approva il Piano di classificazione dei beni immobili di proprietà provinciale alienabili. Tale approvazione comporta automaticamente la cessazione della destinazione ad uso pubblico e l'alienabilità, secondo procedure ad evidenza pubblica, dei beni in esso inseriti, senza che siano necessarie ulteriori deliberazioni.
2. Il Piano di classificazione costituisce il Programma di vendita del patrimonio disponibile della Provincia. Esso ha validità triennale, va coordinato con il Bilancio della Provincia, e può essere integrato o modificato, anche nel corso del triennio, mediante inserimento o cancellazione di beni immobili dall'elenco di cui al Programma, secondo apposita deliberazione del Consiglio Provinciale. La valutazione dei beni posti in vendita di cui al successivo art. 7 va confermata o rivista ogni anno, in occasione della presentazione del Bilancio di Previsione dell'Ente.
3. Il programma di vendita è costituito da un elenco contenente l'indicazione dei beni immobili di proprietà provinciale alienabili, con la relativa ubicazione e il valore di stima di cui all'art. 7 del presente regolamento, nonché le indicazioni delle procedure di scelta del contraente, i tempi per l'alienazione e per il pagamento anche rateale, l'esistenza di aventi diritto a prelazione.
4. La destinazione dei proventi dell'alienazione deve essere determinata nel programma di vendita, su proposta del Dirigente del Settore Economico.

Art. 5

Natura giuridica degli immobili

1. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile, inseriti nel Programma di vendita, sono automaticamente sdemanializzati o declassificati ed entrano a far parte del patrimonio disponibile della Provincia, ai sensi e in analogia a quanto stabilito dall'art. 829, comma 2, del codice civile e all'art. 38 del regolamento sui servizi del Provveditorato Generale dello Stato, approvato con RD 20.6.1929 n. 1058.
2. Per gli immobili per i quali sia stato emesso un provvedimento concessivo d'occupazione, l'inserimento nel Programma comporta la revoca automatica della concessione. L'ex concessionario può, tuttavia continuare nella detenzione dell'immobile pagando il canone che verrà determinato dall'ufficio patrimonio senza, tuttavia, che per questo si possa intendere instaurato un contratto di locazione o di affitto e con l'obbligo del rilascio dell'immobile stesso entro dieci giorni dalla richiesta.

Art. 6

Condizioni di vendita

1. Ogni singolo immobile è alienato nello stato, di fatto e di diritto, in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nel Programma di alienazione.
2. Gli immobili sono venduti a corpo intero, a blocco omogeneo o a parti.
3. L'acquirente, rispetto agli immobili in vendita, subentra in tutti i diritti e gli obblighi della Provincia, in corso al momento della stipulazione.

Art. 7

Stima dei beni

1. In corrispondenza di ciascun bene immobile del patrimonio inserito nel Programma di alienazione è stabilito un valore di stima che costituisce il prezzo da porre a base dell'asta, secondo procedure ad evidenza pubblica
2. Il valore di stima è determinato dal competente Settore Tecnico dell'Ente. Nel caso di perizia particolarmente complessa che richieda una valutazione eccezionalmente articolata è possibile, con determinazione adeguatamente motivata, affidare l'incarico della perizia di stima a Commissioni tecniche o a professionisti appositamente incaricati.
3. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili, deve rispecchiare i prezzi di mercato correnti al momento della valutazione e deve tenere conto delle variazioni eventualmente apportate nel tempo agli immobili stimati, nonché di ogni elemento di particolare pregio.

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 8

Validità dell'offerta di vendita

L'Amministrazione provvede a stabilire il termine di validità delle proposte di vendita e a darne pubblicità nelle forme di cui all'art.9. Tale termine non può, comunque, essere superiore ai sei mesi dalla data di apertura delle contrattazioni.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Provincia consegue alla stipula del contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva. Contestualmente alla presentazione dell'offerta, il proponente è tenuto a versare, a titolo di deposito cauzionale, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita che, in caso di aggiudicazione, verrà scomputata dal pagamento del prezzo stesso.

Il bando dovrà comunque fare menzione dell'esistenza di eventuali titolari di diritto di prelazione, a meno che, prima dell'indizione della gara, gli stessi non abbiano fatto espressa formale irrevocabile rinuncia.

Art. 9

Pubblicità della vendita

1. La volontà da parte dell'Ente di procedere all'alienazione dei beni di cui al Programma è manifestata con adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto. Il bando dovrà, comunque, fare menzione dell'esistenza di eventuali titolari di diritto di prelazione, a meno che, prima dell'indizione della gara, gli stessi non abbiano fatto espressa formale irrevocabile rinuncia.
2. In relazione al prezzo di vendita vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:
 - a) Per immobili il cui valore sia superiore ad € 250.000,00 si procederà con inserzione in un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, con comunicazione mediante Internet, con affissioni pubbliche nei comuni interessati;

- b) Per immobili il cui valore sia inferiore ai € 250.000,00 si procederà con inserzione in un quotidiano a diffusione locale, con comunicazione mediante Internet, con affissioni pubbliche nei Comuni interessati;
- 3 Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita.
- 4 Ai fini dell'economicità della procedura, il Dirigente del Settore Patrimonio può determinare una pubblicità comprensiva di immobili per blocchi omogenei (per es. casette cantoniere).

Art. 10

Modalità di presentazione delle proposte d'acquisto

Le modalità di presentazione delle proposte d'acquisto vengono fissate con determinazione dal Dirigente del Settore Patrimonio e opportunamente pubblicizzate, contestualmente all'informazione di vendita di cui all'art.9.

Art. 11

Commissione di valutazione

1. La congruità delle proposte d'acquisto pervenute all'Amministrazione, nonché l'opportunità di stipulazione della compravendita alle condizioni indicate, sono valutate da apposita Commissione insediata entro trenta giorni dal termine finale stabilito per la presentazione delle proposte.
2. La commissione di valutazione delle proposte di acquisto è nominata dal Presidente della Provincia ed è costituita da almeno tre membri effettivi, tra cui il Segretario o il Direttore Generale dell'Ente, il Dirigente dell'Ufficio Patrimonio, un funzionario dell'Ufficio Patrimonio. Vengono altresì nominati due membri supplenti, in sostituzione dei membri effettivi in caso di loro impedimento, incompatibilità o astensione.
3. Il numero dei componenti della Commissione deve sempre essere dispari, e in ogni caso non superiore a cinque.
4. E' fatto obbligo ai membri della Commissione di astenersi dalla valutazione in caso abbiano un interesse, anche indiretto, alla conclusione della compravendita, secondo quanto stabilito dalla legge.
5. La commissione, riunita in seduta pubblica, redige il verbale delle operazioni di insediamento e di valutazione, nominando, all'uopo, un segretario esterno alla Commissione stessa.
6. La Commissione individua il contraente che ha formulato la proposta più conveniente per l'Ente e ne autorizza la vendita.

Art. 12

Valutazione delle proposte d'acquisto

1. La Commissione, con decisione adeguatamente motivata, individua l'acquirente e valuta, fermi restando i diritti di prelazione fatti valere nei termini prescritti, sia la congruità del prezzo dell'offerta, sia la convenienza della stipulazione, contemperando gli interessi dell'Amministrazione con le condizioni del mercato immobiliare.
2. In caso di parità di offerta, ferme restando le legittime prelazioni, si procede ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno fatto offerte uguali, nel qual caso si svolge seduta stante una licitazione privata tra gli stessi con aggiudicazione al migliore offerente.
3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di pari importo o in aumento rispetto al prezzo posto a base della vendita.

Art. 13

Diritto di prelazione

1. I beni di cui al Piano di classificazione sono offerti in vendita, con possibilità di esercizio del diritto di prelazione da parte di coloro che, alla data di comunicazione dell'offerta di vendita, di cui al comma 3, si trovino nella detenzione degli immobili stessi in quanto conduttori, affittuari o concessionari, in regola con i pagamenti a qualunque titolo dovuti all'Amministrazione, in base a contratto di locazione, affitto o provvedimento concessivo in corso, salvo che sussistano diverse ragioni di prelazione previste dalla legge o da regolamenti e sempre che non vi siano, nei confronti di costoro, controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrali, e salvo preventiva rinuncia agli stessi da parte degli attori.
2. E' fatta salva la prelazione di cui all'art. 3 lettera g della legge 9.12.1998 n. 431.
3. A coloro che hanno diritto di prelazione, per le motivazioni indicate al superiore comma 1, dopo l'effettuazione della gara, verrà data comunicazione dell'offerta ricevuta e gli stessi avranno la possibilità di esercitare tale diritto a mezzo raccomandata A/R che dovrà pervenire entro e non oltre i successivi trenta giorni dalla richiamata comunicazione. La comunicazione di questo Ente dovrà contenere tutti gli elementi e le condizioni a cui la compravendita deve essere conclusa. Scaduto il termine dei trenta giorni senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione da parte del titolare, verrà meno la condizione alla quale la vendita era subordinata.
4. In caso di esercizio del diritto di prelazione, l'interessato, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita entro e non oltre due mesi dal ricevimento della relativa convocazione da parte del Dirigente del Settore al Patrimonio, pagando, contestualmente, il prezzo di vendita o in contanti o mediante accollo di mutuo oppure mediante pagamento rateale garantito da fideiussione bancaria di importo pari al prezzo di vendita dell'immobile al netto dell'acconto. (In caso di mancato pagamento in contanti va iscritta ipoteca legale sul bene venduto)

STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA

Art. 14

Comunicazione al contraente prescelto

La decisione della Commissione, con lettera del Dirigente del Settore Patrimonio, è notificata all'acquirente, al quale viene comunicata l'accettazione da parte dell'Amministrazione della proposta d'acquisto e, altresì, l'invito ad indicare, entro un termine che non può essere superiore a due mesi dalla data di ricevimento della notifica, il nome del notaio presso cui intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita, ovvero a dichiarare l'intenzione di avvalersi delle funzioni di Ufficiale rogante esercitate dal Segretario Generale della Provincia Regionale di Siracusa.

L'acquirente deve, altresì, precisare se il pagamento del prezzo di vendita, che deve avvenire contestualmente all'atto della stipulazione del contratto, avverrà in contanti o mediante accollo di mutuo oppure mediante pagamento rateale garantito da fideiussione di importo pari al prezzo di vendita dell'immobile.

Art. 15

Stipulazione del contratto

Qualora l'acquirente abbia indicato il nome del notaio presso cui intende addivenire alla stipulazione, l'Ufficio Patrimonio provvede all'inoltro a quest'ultimo di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.

Qualora l'acquirente abbia dichiarato di voler effettuare la stipulazione a mezzo dell'organo facente funzioni di Ufficiale rogante presso l'Amministrazione, spetta al Dirigente del settore patrimonio la formalizzazione del contratto di compravendita e degli adempimenti prodromici e consequenziali, compresa la redazione del testo del contratto da stipulare e l'acquisizione della necessaria documentazione.

Le spese sono, in ogni caso, a carico dell'acquirente

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipula dell'atto di compravendita e a pagamento del prezzo di vendita che deve avvenire all'atto di tale stipulazione o in contanti o mediante accollo di mutuo oppure mediante pagamento rateale garantito da fideiussione bancaria d'importo pari al prezzo di vendita dell'immobile al netto dell'acconto. In caso di mancato pagamento in contanti va iscritta ipoteca legale sul bene venduto

Art. 16

Controversie pendenti

In caso di alienazione di beni immobili che siano oggetto di controversia pendente tra l'acquirente e l'Amministrazione, la stipulazione del contratto di compravendita implica la composizione della vertenza e la rinuncia a qualsiasi azione ad essa connessa.

La sussistenza di controversie pendenti con l'Amministrazione relative al bene immobile posto in vendita in diritto di prelazione comporta la perdita di tale diritto, salvo esplicita deroga concessa con atto motivato della Provincia.

ALIENAZIONE DEI RELITTI STRADALI ESISTENTI NELLA RETE VIARIA PROVINCIALE.

Art.17

Censimento dei relitti

L'Ente, al fine di trarre un vantaggio economico dall'esistenza dei relitti stradali provinciali, li censisce e ne propone l'utilizzo o l'alienazione. Tale censimento deve essere effettuato entro il 31 Dicembre di ogni anno.

Al censimento provvederà l'UTP, mediante un'apposita commissione, nominata con determinazione del Presidente della Provincia, composta dai Dirigenti dei Settori Viabilità o da loro delegati, dal Dirigente della Protezione Civile o da suo delegato, dal Dirigente del settore Tutela ambientale o da suo delegato.

La Commissione dovrà altresì predisporre apposita relazione di stima che evidenzi il prezzo base del relitto da cedere, tenendo conto della ubicazione, della forma, della destinazione d'uso e della dimensione dello stesso.

ART. 18
Classificazione

- Sono dichiarati alienabili i relitti stradali esistenti nella rete viaria provinciale e consistenti in:
- a) quelli costituiti da aree di proprietà della Provincia Regionale già facenti parte della sede stradale, abbandonate in seguito alla costruzione di varianti al tracciato stradale e non più utilizzabili per le esigenze della viabilità o per altri usi pubblici (destinazione urbanistica o agraria del bene).
 - b) quelli derivanti da tratti di strade provinciali dismessi a seguito della costruzione di varianti che non alterino i capisaldi del tracciato della strada, e che non possono essere ceduti perché inutilizzabili, ai Comuni di appartenenza;
 - c) eventuali relitti che ricadono in zone di pertinenza delle ex regie trazzere.

ART. 19
Sdemanializzazione

Prima di procedere al provvedimento di alienazione, il relitto oggetto di esame, dovrà essere trasferito nel patrimonio disponibile dell'Ente e dunque sdemanializzato ai sensi e per gli effetti degli artt. 824, 828 e 829 del codice civile.

ART. 20
Iniziativa

La vendita dei relitti avviene o d'ufficio, su proposta degli Organi esecutivi della Provincia, o a richiesta dei terzi. Gli interessati all'acquisto devono far pervenire all'Amministrazione Provinciale di Siracusa, apposita richiesta con l'indicazione degli estremi necessari per individuare il relitto.

Qualora la richiesta di acquisto provenga da Enti Pubblici, Associazioni e Cooperative senza scopo di lucro, il relitto può essere ad essi ceduto, a trattativa privata, previo parere vincolante della competente commissione di cui all'art.17.

ART. 21
Condizioni

Per tutte le vendite sono fatti salvi i diritti dei terzi (diritto di prelazione, diritto dell'ex proprietario espropriato) ed il rispetto delle servitù passive che gravano sul relitto.

ART. 22
Pubblicità

1. Nell'ipotesi di richiesta di vendita da parte di privati, questa avviene, di norma, previa pubblicazione di avviso che sarà affisso all'albo pretorio della Provincia, all'albo pretorio del Comune ove ricade il relitto e notificato a tutti i confinanti del relitto stesso.

2. L'avviso sarà pubblicato per 30 giorni e conterrà tutte le indicazioni catastali, le caratteristiche, le dimensioni ed il prezzo base di alienazione come determinato dalla Commissione nel rispetto del presente regolamento.
3. Per la vendita su iniziativa della Giunta Provinciale, si applicano le disposizioni di cui all'art.9.

ART.23
Modalità di cessione

1. Tutti gli interessati all'acquisto del relitto dovranno far pervenire alla Provincia Regionale di Siracusa, entro il termine indicato nello stesso avviso, offerta, in busta chiusa e sigillata, che non potrà essere inferiore all'importo base prefissato. La busta dovrà contenere all'esterno l'indicazione del relitto cui l'offerta si riferisce.
2. Il Dirigente al Patrimonio procederà alla rituale gara ed alla verbalizzazione dell'esito della stessa e trasmetterà la proposta di alienazione all'organo competente per l'alienazione.

