



**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI
E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
DELLA PROVINCIA**

Delibera Consiglio Provinciale n. 26 del 5/5/2016

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art 1 Principi generali
- Art. 2 Concessioni in uso a terzi di beni immobili

TITOLO II PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

- Art. 3 Stima dei beni
- Art. 4 Condizioni generali di vendita
- Art. 5 Diritto di prelazione e offerta di vendita
- Art. 6 Stipulazione del contratto
- Art. 7 Asta pubblica
- Art. 8 Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione
- Art. 9 Trattativa privata diretta con unico contraente
- Art. 10 Trattativa preceduta da Avviso pubblico
- Art. 11 Pagamento del prezzo di vendita
- Art. 12 Stipula del contratto
- Art. 13 Requisiti per la presentazione dell'offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive
- Art. 14 Permuta

TITOLO III PARTECIPAZIONI SOCIETARIE O QUOTE DI CAPITALE

- Art. 15 Dismissione, alienazione e permuta di partecipazione societarie o quote di capitale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Principi generali

1. Con il presente regolamento la Provincia di Lucca intende disciplinare le alienazioni e le valorizzazioni mediante concessioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare. Per gli immobili da valorizzare il Consiglio approva contestualmente il progetto di valorizzazione o le linee guida per la sua redazione.
3. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
4. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio informatico dell'Ente.
5. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio Provinciale.

Art. 2 - Concessione in uso a terzi dei beni immobili

1. Il Piano delle valorizzazioni individua i beni immobili che la Provincia intende valorizzare mediante concessione della loro fruizione a persone giuridiche o a persone fisiche, mediante locazione, concessione, comodato, affitto.
2. I beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali dell'Ente e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
3. I beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali della Provincia e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile, possono essere concessi in uso a terzi in base all'art. 828 del Codice Civile, esclusivamente mediante concessione amministrativa.
4. I beni del demanio provinciale, destinati per loro natura o per le caratteristiche conferite dalle leggi a soddisfare prevalenti interessi della collettività, possono essere concessi in uso a terzi esclusivamente mediante concessione amministrativa.
5. I beni sono assegnati a canoni di mercato e mediante procedure di evidenza pubblica, ad eccezione:
 - a. delle assegnazioni a favore di Regione, Comuni e Società a totale partecipazione pubblica, che possono essere disposte direttamente dal servizio competente, previa autorizzazione del Presidente della Provincia;
 - b. delle assegnazioni a favore di Organizzazioni senza scopo di lucro, che possono essere deliberate dal Consiglio, previa verifica della coerenza dell'attività svolta dal soggetto con i

principi e le finalità della Provincia.

6. E' facoltà del Consiglio Provinciale concedere in comodato beni immobili, qualora ricorrano obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale. Al comodatario può essere imposto un obbligo di carattere economico che non sia in rapporto di corrispettivo con il beneficio e tale da non alterare la causa non onerosa del contratto.

TITOLO II PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 3 — Stima dei beni

1. La stima dei beni inseriti nell'elenco del Piano delle alienazioni è affidata, di norma, dal dirigente competente, sentiti i Dirigenti interessati, a tecnici della Provincia di Lucca, in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.
2. Nella nomina del tecnico o dei tecnici esterni incaricati delle stime, si dovrà prevedere il rimborso delle spese, eventualmente necessarie per la redazione delle stesse stime. Detta documentazione è comunque da allegarsi in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.
3. Le valutazioni di stima devono essere redatte con il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art. 5 c. 1.
4. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di diciotto mesi.
5. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.
6. La relazione tecnica, necessaria per gli atti di compravendita, da consegnare al Notaio o all'Ufficiale rogante viene redatta di norma dal soggetto incaricato della stima.

Art. 4 - Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
 - l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. L'amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo

dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;

- l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto agli immobili;
- in caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.

Art. 5- Diritto di prelazione e offerta di vendita

1. I beni di cui al Piano per le alienazioni sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione stipulati con la Provincia di Lucca, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 2 mesi dalla notifica e mediante versamento alla tesoreria provinciale di una somma pari al 20% del prezzo a titolo di anticipazione.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3

Art. 6 - Stipulazione del contratto

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi dell'art. 5 il contratto è stipulato entro 4 mesi dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.
2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al comma 1 non viene dato corso alla alienazione e l'anticipazione verrà incamerata dall'Amministrazione.
3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o di concessione o dell'indennità di occupazione.

Art. 7 - Asta pubblica

1. I beni immobili liberi da persone e cose o che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure, di cui all'art. 5, il cui valore di stima è superiore a € 50.000,00 sono alienati mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'Avviso d'asta.

2. Il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia maggiore o almeno pari a quello dell'Avviso d'asta.
3. All'Asta pubblica è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nell'avviso d'asta. Necessariamente l'avviso è pubblicato all'Albo pretorio informatico dell'Ente, sul sito istituzionale della Provincia, all'Albo pretorio informatico del Comune dove il bene è ubicato e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene. In casi particolari dovuti al valore, alle caratteristiche o alla destinazione del bene, il dirigente competente può individuare ulteriori forme di pubblicità.
4. L'Avviso e l'informazione contengono la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.
5. In caso di asta pubblica l'apertura delle offerte viene effettuata da apposita commissione di gara composta dal dirigente competente, o altro dirigente appositamente delegato, con funzioni di Presidente, da almeno due dipendenti in qualità di testi e da un altro dipendente in qualità di segretario verbalizzante.

Art. 8 - Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima.
2. L'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Provincia. Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. In caso di nuove parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure sopra descritte.
3. Entro 3 giorni lavorativi dalla chiusura della seduta, l'aggiudicatario provvisorio dovrà procedere, a titolo di caparra, al versamento del 10% del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica.
4. L'Amministrazione provinciale dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva. Entro 20 giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento, con le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica, di un ulteriore importo a titolo di caparra pari al 10% del prezzo di aggiudicazione pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata ai sensi del comma 3. La caparra sarà incamerata dall'Amministrazione Provinciale qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dal presente Regolamento, gli adempimenti a suo carico.
5. Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non proceda, nei termini indicati ai commi 3 e 4, al versamento della caparra, sarà dichiarato rinunciario e il bene sarà aggiudicato sempre in via provvisoria al soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.

6. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'Amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 30% del valore di stima. Tale riduzione è determinata, con provvedimento motivato, dal dirigente competente, prima della scadenza dei diciotto mesi di validità delle stime.
7. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata secondo le modalità indicate nel successivo art. 10

Art. 9 – Trattativa privata diretta con un unico contraente

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
 - l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
 - in caso di permuta per beni il cui valore di stima sia pari o inferiore a € 10.000,00;
 - quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto o da più soggetti predeterminati (ad esempio resedi non suscettibili di utilizzazione autonoma e con un unico confinante o comunque confinanti predeterminati ecc.);
 - in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art. 3, sia pari o inferiore a € 10.000,00.

Il prezzo a base della trattativa privata dovrà essere stimato secondo quanto previsto dall'art. 3.
2. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta, anche nel caso in cui sia andato deserto l'avviso pubblico di cui all' art. 10 del presente regolamento. In tale ipotesi, il prezzo di vendita può essere anche convenuto in misura inferiore del 30% del prezzo stimato ai sensi dell'art. 3 e si può procedere alla vendita anche mediante il ricorso ad intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legge e con oneri di mediazione, fino ad un massimo del 3% del valore del bene, posti a carico dell'acquirente.

Art. 10 - Trattativa privata preceduta da Avviso pubblico

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da Avviso pubblico, nei seguenti casi:
 - A- nell'ipotesi di esperimento negativo delle due procedure di asta pubblica;
 - B- in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art. 3, sia compreso tra € 10.000,00 e € 50.000,00.
 - C – in caso di permuta per beni il cui valore di stima sia superiore a € 10.000,00.
2. La trattativa privata di cui al comma precedente, è condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati mediante pubblicazione di Avviso pubblico, anche in presenza di espresse richieste

d'acquisto. A tal fine l'Avviso dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio informatico della Provincia e potrà esserne data informazione su quotidiani locali.

3. L'Avviso dovrà contenere tutte le modalità di presentazione della richiesta d'acquisto, nonché tutte le indicazioni di vendita.
4. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera A il bene potrà essere acquistato ad un prezzo pari o superiore a quello riportato nell'Avviso di vendita e indicato con un ribasso fino al 30% del prezzo di stima (determinato ai sensi dell'art. 3). L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.
5. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera B il bene potrà essere acquistato ad un prezzo pari o superiore a quello riportato nell'avviso di vendita e stimato ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.
6. In entrambe le ipotesi, in caso di parità di offerta, sarà richiesto agli interessati di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Provincia e l'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

Art. 11-Pagamento del prezzo di vendita

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, salvo quanto previsto dal successivo comma 3. Nel caso in cui l'Avviso di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di una caparra, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.
2. Della possibilità di rateizzare il pagamento dovrà essere data esplicita informazione nell'Avviso di asta o nell'invito a presentare offerta. Si potrà procedere alla vendita con la clausola del "patto di riservato dominio" a norma dell'art. 1523 e seguenti del Codice Civile; in caso di immediato trasferimento del diritto di proprietà, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fidejussione bancaria o assicurativa che obbligheranno il fideiussore ad eseguire il pagamento senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta della Provincia di Lucca, senza possibilità per il fideiussore di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli articoli 1939, 1944, 1945 e 1957 del codice civile.
3. Qualora l'acquirente intenda ricorrere a mutuo bancario presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile, dovrà darne, a pena di decadenza, dichiarazione al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto, allegando anche l'impegno dell'istituto bancario ad erogare il mutuo in caso di stipula del contratto. Entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto di vendita dovrà avvenire l'accredito a mezzo di mandato irrevocabile alla Provincia.

Art. 12 - Stipula del contratto

1. Il Contratto è stipulato dal Dirigente competente ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.
2. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nei termini previsti, l'atto con cui si

dispone l'alienazione è revocato e l'Amministrazione tratterà la caparra versata.

Art. 13 Requisiti per la presentazione dell'offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili posti in vendita dall'Amministrazione deve possedere i seguenti requisiti:
 - non si trovi in stato di fallimento o sia incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - non si trovi in stato di interdizione giudiziale legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio.
3. A tal fine, sono predisposte schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
4. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
5. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

Art. 14 – Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri enti o a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
3. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima.

TITOLO III PARTECIPAZIONI SOCIETARIE O QUOTE DI CAPITALE

Art. 15 Dismissione, alienazione e permuta di partecipazione societarie o quote di capitale

1. Nel caso di dismissione, alienazione o permuta di partecipazioni societarie o quote di capitale in società o enti partecipati, trova applicazione, per quanto compatibile, il presente Regolamento.
2. La quantificazione del valore delle quote è effettuata, nel rispetto delle norme vigenti, dal dirigente competente o dal responsabile dei servizi finanziari o ricorrendo a specifici soggetti esterni

professionalmente idonei a tale valutazione.

3. Eventuali, ulteriori modalità particolari nel procedimento di dismissione, alienazione e permuta dovranno essere contenute nella delibera consiliare di autorizzazione alla vendita.