

REGOLAMENTO REGIONALE 24 luglio 2017, n. 15

“Regolamento per l’Alienazione di Beni Immobili Regionali”

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE:

VISTO l’art. 121 della Costituzione, così come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999 n. 1, nella parte in cui attribuisce al Presidente della Giunta Regionale l’emanazione dei regolamenti regionali;

VISTO l’art. 42, comma 2, lett. c) della L. R. 12 maggio 2004, n. 7 “Statuto della Regione Puglia”;

VISTO l’art. 44, comma 2, della L. R. 12 maggio 2004, n. 7 “Statuto del Regione Puglia” così come modificato dalla L.R. 20 ottobre 2014, n. 44;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale N° 1135 dell’ 11/07/2017 di adozione del Regolamento;

EMANA IL SEGUENTE REGOLAMENTO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 (FINALITÀ)

1. Il presente Regolamento:
 - a) disciplina i criteri, le modalità e i termini per la gestione delle procedure di alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari della Regione;
 - b) assicura, nell’azione amministrativa finalizzata all’acquisizione e alla valutazione delle eventuali proposte concorrenti di acquisto, l’applicazione dei principi di speditezza, trasparenza e semplificazione, nonché di adeguatezza delle forme di pubblicità.
2. Il presente Regolamento non si applica alle alienazioni dirette e ai trasferimenti a titolo gratuito agli Enti locali, disposti da leggi regionali.

ART. 2 (BENI ALIENABILI)

1. Sono alienabili:
 - a) i beni del patrimonio disponibile;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile, per i quali la Giunta regionale abbia deliberato espressamente la cessazione della fruibilità per esigenze proprie o di altro uso pubblico;
 - c) i beni del demanio regionale, per i quali sia intervenuto un provvedimento della Giunta regionale di cessazione della funzione pubblica e di riclassificazione al patrimonio della Regione;

- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alla precedente lettera a).
2. L'alienazione è autorizzata dalla Giunta regionale e avviene a titolo oneroso, al prezzo di cessione determinato con procedura di evidenza pubblica, fatti salvi i benefici per gli Enti di cui all'art. 28, comma 2, della Legge regionale n. 27/1995, che abbiano già il bene nella loro disponibilità.
 3. L'alienazione, la costituzione di diritti reali e la permuta di beni dichiarati d'interesse culturale sono subordinate alla preventiva autorizzazione di cui all'art. 55 del D. lgs. n. 42/2004 (T.U. dei Beni culturali e del Paesaggio) e successiva denuncia ai sensi dell'art. 59 del medesimo decreto legislativo.

ART. 3 (PIANO DI ALIENAZIONE)

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 la Giunta regionale approva il Piano delle alienazioni, che costituisce documento di programmazione e di autorizzazione delle vendite immobiliari che la Regione intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati: i beni immobili che si prevede di alienare; una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, tipizzazione urbanistica, destinazione d'uso edilizia, identificazione catastale ed ipotecaria, ed altri eventuali elementi ritenuti da evidenziare), la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione.

ART. 4 (ALIENAZIONE PER SINGOLO BENE)

1. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 3, la Giunta regionale con proprio provvedimento può autorizzare l'alienazione per singolo bene.

ART. 5 (STIMA DEI BENI)

1. Alla stima dei beni, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della Legge regionale n. 27/1995, si provvede tramite:
 - a) il Servizio regionale competente, per i beni di valore non superiore a euro 500 mila;
 - b) le agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, oppure i professionisti esterni, di comprovata esperienza in materia estimativa, da scegliere attraverso procedure di evidenza pubblica, per i beni di valore superiore a euro 500 mila.
2. La stima è redatta secondo il criterio sintetico o analitico del più probabile valore attuale di mercato, al netto delle eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta della Regione.
3. Le stime hanno validità di dodici mesi e sono asseverate con giuramento a norma di legge, se redatte da un professionista esterno.

4. Il soggetto di cui al precedente comma 1, lettera b), incaricato alla stima, con espressa previsione contenuta nella convenzione di incarico, è tenuto ad aggiornare la stima, senza oneri aggiuntivi, in caso di decorrenza del termine di validità della stessa stima, fissato ai sensi del presente provvedimento.
5. Il prezzo di stima è assunto come prezzo a base d'asta per l'esperimento della procedura di evidenza pubblica finalizzata a definire l'offerta economica migliore per l'alienazione del bene.
6. Nell'osservanza dei principi comunitari, la Regione provvede alla formazione di un elenco regionale di professionisti qualificati per gli incarichi di cui al precedente comma 1, lettera b), assicurando il rispetto della rotazione degli affidamenti.
7. La stima è affidata all'operatore (professionista esterno/Agenzia pubblica) che, entro il termine indicato nell'invito, che comunque non può essere inferiore a quindici giorni lavorativi, e nell'osservanza delle modalità nello stesso invito fissate, abbia presentato il miglior ribasso percentuale sul corrispettivo posto a base di gara, determinato sulla base della tariffa professionale vigente.
8. I professionisti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare, per i quali devono trovare applicazione le cause di astensione previste dall'articolo 51 del codice di procedura civile, 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 stima e di consulenza. Il divieto di partecipazione si applica anche al coniuge del professionista esterno incaricato della stima, al parente fino al quarto grado del professionista o del relativo coniuge o a chi è legato da legami di convivenza o collaborazione stabile con il professionista, con eventuali associati o soci.

CAPO II PROCEDURA DI ALIENAZIONE

ART. 6 (ASTA PUBBLICA)

1. I beni immobili sono alienati mediante asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete in aumento sul prezzo di stima assunto a base d'asta.
2. L'avviso d'asta contiene l'indicazione del responsabile del procedimento, la descrizione e l'identificazione catastale del bene, la consistenza, lo stato di manutenzione, lo stato occupazionale, classe energetica, la destinazione d'uso/urbanistica, il prezzo di stima, quale base d'asta, l'esistenza di eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi, di oneri, prelazioni e vincoli di destinazione, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, l'ammontare dell'acconto e le modalità di versamento, le spese da sostenere.
3. L'avviso d'asta è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, all'Albo Pretorio del Comune dove il bene è ubicato e sul sito internet della Amministrazione regionale. Al fine di consentire la massima diffusione della conoscenza dell'avviso, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione sui beni in alienazione.

4. Sono ammessi a presentare l'offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, oltre i requisiti indicati nell'avviso di gara.
5. L'apertura delle offerte viene effettuata, in sede pubblica, alla data fissata nell'avviso di vendita, da apposita Commissione di gara, composta dal responsabile della procedura di alienazione, con funzioni di Presidente, e da almeno due dipendenti della Regione, di cui uno in qualità di segretario verbalizzante.
6. Il bene è aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo sia maggiore di quello base indicato nell'avviso d'asta.
7. Il verbale è firmato dai componenti della Commissione di gara e da almeno due dei presenti o testimoni alle operazioni di apertura delle offerte.

ART. 7
(TRATTATIVA PRIVATA)

1. Qualora l'asta pubblica vada deserta per due volte, la Giunta regionale può, ai sensi dell'art. 27, terzo comma, della legge regionale n. 27/1995, deliberare di procedere all'alienazione del bene a trattativa privata, riducendo il prezzo a base d'asta di non più di un decimo.
2. La trattativa privata è preceduta da pubblicazione di avviso con finalità esplorativa di mercato.
3. Le manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati devono pervenire entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso.
4. Qualora pervengano una o più manifestazioni d'interesse, si trasmette agli interessati, a mezzo raccomandata A.R. o P.E.C, una lettera d'invito a presentare l'offerta entro il termine fissato nella medesima.
5. Acquisite le offerte, si procede secondo le modalità di cui al precedente art. 6, commi 5, 6 e 7.

ART. 8
(TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA)

1. La Giunta regionale può autorizzare la vendita con il sistema della trattativa privata con un unico richiedente interlocutore esclusivamente quando non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o è difficoltosa l'alienazione e, cioè, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - a) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - b) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato di altrui proprietà;
 - c) fabbricato di proprietà regionale su terreno di altrui proprietà;
 - d) porzione di fabbricato di proprietà regionale con difficoltà di vendita autonoma;
 - e) aree intercluse da proprietà private o che non siano suscettibili di alcuna autonoma utilizzazione produttiva.

2. Il prezzo base della trattativa privata è stimato secondo quanto previsto dall'art. 5.
3. Prima dell'avvio della trattativa si procede comunque alla pubblicazione dell'istanza.
4. L'esito della trattativa risulta da verbale sottoscritto dalle Parti per accettazione, che indica espressamente il prezzo convenuto a seguito della negoziazione, le modalità di pagamento dello stesso ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) e dell'acconto del 10%, le garanzie in caso di pagamento differito, l'accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto di offerta, l'esonero dell'Amministrazione regionale da ogni e qualsiasi responsabilità, l'assunzione a proprio carico degli oneri connessi e propedeutici al passaggio di proprietà, oltre a indicare dettagliatamente gli identificativi del bene.

**ART. 9
(CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE)**

1. Non sono ammesse offerte inferiori o pari al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata.
2. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo.
3. In caso di parità di migliore offerta, ai soggetti interessati è richiesto, a mezzo P.E.C. o a mezzo di raccomandata A.R., di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine non superiore a 10 giorni. Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procede all'assegnazione tramite sorteggio.

**CAPO III
STIPULA DEL CONTATTO DI VENDITA**

**ART. 10
(CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA)**

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) a corpo e non a misura, con i medesimi oneri, attivi e passivi, e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova, come descritto nella perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, oneri, servitù attive e passive;
 - b) il pagamento del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 35, primo comma, della legge, regionale 30 dicembre 2013, n. 45, può essere corrisposto:
 1. in un'unica soluzione;
 2. su richiesta dell'acquirente, fino al 70 per cento dilazionato in rate annuali fino a un massimo di otto, costanti e posticipate, con la corresponsione degli interessi computati al tasso legale, e il versamento della restante quota parte del prezzo contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita; in tal caso, a garanzia dell'esatto pagamento della somma rateizzata, è fatto obbligo di iscrizione di ipoteca nei modi di legge.
2. L'aggiudicazione non ha effetto di contratto.

3. L'aggiudicazione definitiva resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, da esercitarsi entro 30 giorni dalla notifica. Trascorso infruttuosamente tale termine, si procede alla alienazione del bene in favore dell'aggiudicatario.

ART. 11
(OBBLIGHI E DIRITTI)

1. La Regione assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi e vincoli di destinazione.
2. L'acquirente si intende obbligato, sin dal momento della presentazione dell'offerta, ad acquistare, rimanendo vincolato a tale obbligo per almeno sei mesi dalla data di presentazione dell'offerta.
3. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi della Regione rispetto agli immobili compravenduti.
4. In caso di vendita di immobile locato a terzi, l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso, con tutti i diritti e gli oneri previsti dal contratto di locazione.

ART. 12
(STIPULAZIONE DEL CONTRATTO)

1. La Regione, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione, comunica al soggetto che ha offerto il miglior prezzo l'aggiudicazione in via definitiva.
2. Entro 10 giorni da tale aggiudicazione o dalla trattativa privata di cui al precedente art. 8, ovvero 60 giorni nel caso di immobile oggetto di prelazione, la Regione comunica al contraente designato la data entro la quale, a pena di decadenza, è tenuto a versare, a titolo di acconto, il 10% del prezzo offerto, nonché quella entro la quale dovrà procedere alla stipula del rogito.
3. Il contratto è stipulato, con atto pubblico, entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma 2.
4. I termini indicati ai commi 2 e 3 possono essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi per cause non imputabili all'acquirente.
5. Il prezzo è pagato per intero prima della stipula del contratto, detratto quanto versato dall'acquirente a titolo di acconto, oppure il primo 30% del prezzo, detratto dell'acconto già versato, prima della stipula del rogito e il restante 70% con le modalità indicate al precedente art. 10, comma 1, lett. b).
6. In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine prefissato, il contraente decade da ogni diritto. In tale evenienza la Regione può designare, quale contraente, la seconda migliore offerta o attivare una nuova procedura.
7. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse

presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, la Regione provvede all'incameramento dell'acconto versato, a titolo di penale.

**ART. 13
(ONERI)**

1. Le spese e gli oneri contrattuali competono esclusivamente e per intero al contraente.

**ART. 14
(RINVIO)**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente titolo; si applicano, i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e le disposizioni vigenti in materia.

**ART. 15
(ENTRATA IN VIGORE)**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il presente Regolamento è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 comma 1 della L.R. 12/05/2004, n. 7 "Statuto della Regione Puglia".E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come Regolamento della Regione Puglia.

Dato a Bari, addì 24 Luglio 2017

EMILIANO