



REGIONE CALABRIA

Regolamento Regionale 20 agosto 2009 n. 12

“REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE DELLA REGIONE CALABRIA”.

Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni di cui ai regolamenti regionali n. 2 del 24/02/2014 e n. 6 del 17/07/2014.

Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. _____ del _____ .

AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 4, DELLA LEGGE REGIONALE 6 APRILE 2011, N. 11, IL PRESENTE TESTO COORDINATO HA SOLO CARATTERE INFORMATIVO.

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE DELLA REGIONE CALABRIA

(Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni di cui ai regolamenti regionali n. 2 del 24/02/2014 e n. 6 del 17/07/2014).

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 Finalità

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare per l'alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio della Regione Calabria.
2. Il regolamento definisce i criteri di trasparenza e di pubblicità costituenti condizione di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della Regione, mediante adeguati strumenti volti ad una corretta impostazione e gestione delle procedure di alienazione e l'adozione di adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Articolo 2 Applicazione normativa

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme in materia di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel codice civile.

Articolo 3 Oggetto della disciplina

1. La disciplina del presente regolamento è applicabile, successivamente alla sua entrata in vigore, a tutte le alienazioni ed agli atti di disposizione relativi ai beni della Regione Calabria previsti dall'articolo , commi 2 e 3. L.R. 11 agosto 2010 n. 22. ⁽¹⁾
2. Sono esclusi dal presente regolamento i beni facenti parte del demanio regionale.

TITOLO II PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Articolo 4 Oggetto della vendita

1. Possono essere oggetto di vendita i beni patrimoniali nei casi previsti dall'art. 4, commi 2 e 3, L.R. 11 agosto 2010 n. 22. ⁽²⁾
2. La Giunta regionale esercita la facoltà di dichiarare la disponibilità di beni facenti parte del proprio patrimonio, previa istruttoria da parte del competente Servizio per accertare se i beni non risultino più in possesso delle caratteristiche che li contraddistinguono come indisponibili e possono, pertanto, entrare a far parte del patrimonio disponibile regionale, con le modalità previste dall'art. 2 della legge regionale 26 agosto 1992, n. 15. ⁽³⁾
3. La deliberazione concernente il Piano delle alienazioni, ai sensi dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008, contiene anche le determinazioni circa le eventuale

¹ Comma sostituito dal punto 1 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/02/2014

² Comma modificato dal punto 2 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/02/2014

³ Comma modificato dal punto 2 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/02/2014

sdemanializzazione o declassificazione del bene, che entra così a far parte del patrimonio disponibile Regionale.

Articolo 5

Individuazione valore di stima

1. Per ciascun bene immobile da alienare è stabilito un valore di stima, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, che costituisce il prezzo di riferimento per la vendita e che corrisponde al valore venale di mercato o al valore di stima più idoneo alla tipologia del bene, nel contesto della ricerca della maggiore redditività per l'Ente.
2. Il valore di stima dei beni è stabilito in uno dei seguenti modi:
 - a) di norma, da un tecnico interno alla struttura competente alla gestione del patrimonio Regionale ovvero da Tecnici dipendenti della Regione Calabria, aventi i requisiti previsti dalla legge; in alternativa quando l'ipotesi di cui alla lettera a) non risulti possibile:
 - b) dall'Agenzia del Territorio;
 - c) da una perizia giurata di professionista appositamente incaricato nelle forme di legge iscritto nell'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni.
- 2 bis. La stima effettuata nei casi e dai soggetti indicati al comma 2 lett. a) e c) resta comunque soggetta al parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, richiesto a cura del Dipartimento Bilancio e Patrimonio.⁽⁴⁾
3. Il dirigente generale del Dipartimento Bilancio e Patrimonio può con proprio provvedimento impartire indirizzi o individuare criteri per la individuazione del soggetto cui affidare lo svolgimento dell'attività peritale.
4. Il valore di stima così determinato, costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'Iva, sul quale saranno effettuate le offerte.
5. Al prezzo di aggiudicazione saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere: (frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata all'agenzia del territorio o a tecnico esterno, vulture, pubblicità del bando;) e le spese contrattuali.
6. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nella determinazione del valore degli immobili, nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa.
7. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicati nel bando di gara o nella lettera invito.
8. 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, unitamente a loro parenti ed affini sino al quarto grado, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

Articolo 6

Deliberazione di alienazione

1. La formale decisione di ogni vendita immobiliare è disposta con deliberazione di Giunta Regionale previa dichiarazione di disponibilità dei beni stessi assunta secondo quanto previsto dal precedente art. 4, comma 2 e comma 3.⁽⁵⁾
2. La deliberazione è costituita da un elenco contenente l'indicazione dei beni immobili di proprietà Regionale oggetto di alienazione, con la relativa ubicazione, identificazione catastale e valore di stima predisposto dagli uffici competenti o da tecnici esterni, nonché dalla determinazione per ciascun bene della procedura di scelta del contraente.
3. L'approvazione dell'elenco comporta automaticamente la cessazione della eventuale destinazione ad uso pubblico e l'alienabilità dei beni in essa inseriti senza che siano necessarie ulteriori deliberazioni.
4. Successivamente alla deliberazione di dismissione immobiliare, il procedimento di vendita proseguirà mediante l'assunzione di decreti dirigenziali ed attraverso l'attività della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

⁴ Comma aggiunto dall'articolo unico del Regolamento Regionale n. 6 del 17/07/2014

⁵ Parole aggiunte dal punto 4 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/02/2014

Articolo 7

Procedura di scelta del contraente

1. In relazione alle caratteristiche del bene, le procedure di scelta del contraente sono:
- a) Procedura aperta, art. 3, comma 37, D.Lgs. 163/2006 (asta pubblica).
 - b) Procedura ristretta, art. 3, comma 38, D.Lgs. 163/2006 (trattativa privata).
 - c) Procedura negoziata, art. 3, comma 40 D.Lgs. 163/2006 (trattativa diretta con unico contraente).

Articolo 8

Asta pubblica

1. In via generale alle alienazioni immobiliari si procede mediante procedura aperta (asta pubblica) con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
2. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale sul Bollettino Ufficiale e sul sito internet della Regione, nonché all'Albo pretorio del Comune nel cui territorio è ubicato il bene da alienare, oltre che per estratto, su almeno due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire entro un termine, fissato dall'avviso d'asta, non inferiore a gg. 30 decorrenti dalla data di pubblicazione del bando.
4. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:
- a) descrizione del bene e dati catastali;
 - b) ubicazione;
 - c) prezzo a base d'asta;
 - d) condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
 - e) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive di cui eventualmente siano gravati;
 - f) l'indicazione, che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno pari al prezzo a base d'asta;
 - g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché le modalità e l'indicazione della tesoreria, presso cui devono effettuarsi i depositi;
 - h) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.
5. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.
6. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito dal bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.
7. Delle operazioni di gara viene redatto un processo verbale, sottoscritto da una commissione costituita da:
- a) un presidente, nella persona del dirigente responsabile della procedura, o altro dirigente appositamente delegato;
 - b) due esperti, funzionari dell'Ente;
 - c) un segretario, dipendente dell'Ente.
8. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per la Regione; nella gara effettuata con il metodo delle offerte segrete, in caso di parità, viene richiesto, a mezzo lettera raccomandata A/R, a chi ha formulato le offerte uguali di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta, si procede in seduta pubblica al sorteggio.
9. Nel caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, si potrà procedere, oltreché con le modalità di cui al successivo art. 9, con ulteriori esperimenti e con successive riduzioni del prezzo; il prezzo posto a base d'asta non potrà mai essere inferiore al valore di stima determinato ai sensi dell'art. 5, con una riduzione che non ecceda il decimo del valore di stima.
10. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo posto a base d'asta.
11. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
12. Dell'esito della gara viene data informazione mediante pubblicazione sul Bollettino ufficiale e sul sito internet della Regione Calabria.
13. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante decreto del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio.

Articolo 9 Trattativa privata

1. Si procede a mezzo di trattativa privata:
 - a) in caso di diserzione degli incanti dopo tutti gli esperimenti effettuati, mantenendo lo stesso prezzo a base di gara;
 - b) quando i beni oggetto del contratto di alienazione debbano essere destinati alla realizzazione di impianti, attrezzature, servizi pubblici rilevanti per il perseguimento di finalità di pubblico interesse;
 - c) per motivate ed oggettive esigenze dell'amministrazione;
 - d) per la permuta di beni immobili secondo quanto previsto dall'art. 19 della legge regionale 26 agosto 1992, n.15.
2. La procedura di trattativa privata avviene attraverso una gara ufficiosa preceduta da bando e/o da invito a presentare offerta.
3. Nel caso di bando vale quanto disciplinato dall'art. 8 per il bando relativo ad asta pubblica, con: pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale e riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.
4. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati e a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene.
5. L'elenco dei soggetti invitati alla trattativa privata come pure il contenuto dell'invito vengono a priori approvati mediante decreto del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.
6. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita, che possono essere analoghe a quelle previste all'art. 8 relativamente all'asta pubblica.
7. Le offerte sono segrete e lo spoglio delle stesse avviene in seduta pubblica da parte di una commissione costituita come all'art. 8, che redige e sottoscrive un processo verbale, che verrà approvato con successivo decreto del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.
8. La migliore offerta in aumento rispetto al prezzo di stima risulterà vincitrice.

Articolo 10 Trattativa diretta con unico contraente

1. Si procede mediante una trattativa privata diretta con singolo contraente, fatti salvi i diritti di prelazione, nei seguenti casi e previa informazione mediante pubblicizzazione sul Bollettino Ufficiale e sul sito internet della Regione:
 - a) quando la condizione giuridica o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per la Regione il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti e che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - 1. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria privo di interesse agricolo;
 - 2. terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - 3. manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - 4. manufatto di proprietà dell'Amministrazione concesso in locazione ovvero in uso a privati ovvero per il quale era in corso di perfezionamento specifico atto concessorio;
 - 5. porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma.Tali circostanze sono dettagliatamente illustrate nel decreto di autorizzazione alla vendita;
 - c) nel caso in cui sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo non potrà mai essere inferiore a quello posto a base d'asta nell'ultimo esperimento effettuato, maggiorato delle spese tecniche di cui al precedente art. 5;
 - d) per l'alienazione ad Enti ed organismi pubblici di beni da adibire a finalità istituzionali. In tale ipotesi il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile ad uso pubblico di durata ventennale;
 - e) in caso di permuta del bene con altro bene di un soggetto privato o pubblico, per oggettivo interesse della Regione Calabria e previa verifica di congruità del valore del bene oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione, fatto salvo eventuale conguaglio.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche o relative agli atti conseguenti, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
3. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo quanto previsto dalle norme regionali di contabilità e comunque nel rispetto della legislazione in materia di uso del contante alla stipula del rogito, fatte salve eventuali dilazioni imposte da discipline di settore o da norme speciali a favore dell'acquirente.

Articolo 11 **Cauzione esclusioni e vincoli**

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste agli artt. 8, 9 e 10, è condizionata alla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Regione Calabria o fideiussione bancaria o assicurativa o versamento di denaro contante presso la Tesoreria regionale.
2. Non sono ammessi a contrattare con la Regione Calabria:
 - a. coloro nei cui confronti è stata emessa condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
 - b. coloro che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;
 - c. coloro che sono stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando e dell'invito;
 - d. coloro che si trovino in uno stato di interdizione giudiziale o legale;
 - e. coloro che non sono in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana;
 - f. coloro che si sono resi gravemente colpevoli di false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una Pubblica Amministrazione;
 - g. coloro che si trovano in una delle cause ostative di cui all'art. 10 della Legge 31/5/1965 n. 575;
 - h. coloro che, per avere un rapporto di locazione in corso o risolto con la Regione Calabria, si trovino nei confronti della stessa in condizioni di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per chi le formula, mentre la Regione Calabria risulterà vincolata solo con la determinazione a contrattare previa verifica dell'insussistenza delle cause ostative di cui al presente articolo.

Articolo 12 **Stipulazione del contratto**

1. Con comunicazione di accettazione dell'offerta, la Regione Calabria invita l'acquirente a scegliere un notaio di fiducia per la stipulazione del contratto di compravendita, assegnando un termine di decadenza. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente.
2. La firma del contratto compete al dirigente generale del Dipartimento competente alla gestione del patrimonio disponibile o a suo delegato.
3. Il prezzo deve essere corrisposto secondo le modalità indicate nel bando o nell'invito, nell'ambito dei seguenti criteri:
 - a. almeno tre giorni prima della stipula del contratto di compravendita e in tal caso il dirigente competente è autorizzato a rilasciare quietanza;
 - b. con una dilazione temporale massima di un anno dalla stipula del contratto a favore di enti e organismi pubblici con versamento minimo al rogito del 30% del prezzo.
 - c. con una dilazione congrua, su istanza dell'interessato che versi in condizioni di temporanea difficoltà economica ai sensi dell'art. 44 L.R. 12 giugno 2009 n. 19, certificata sulla base della documentazione prevista al comma 3 citato articolo. L'istanza deve essere proposta alla struttura competente in materia di patrimonio. Il dirigente responsabile di tale struttura, in esito ad apposita istruttoria, dispone la dilazione di pagamento con proprio atto amministrativo, ove sono indicate – fra l'altro – le modalità e la durata della rateizzazione. ⁽⁶⁾

⁶ Lettera aggiunta dal punto 5 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/02/2014

4. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia.

In tal caso viene stipulato contratto con patto di riservato dominio ai sensi dell'art. 1523 e ss.cc. sino a pagamento dell'ultima rata del prezzo.

5. La cauzione provvisoria dei concorrenti non aggiudicatari viene svincolata entro 40 giorni dall'approvazione del verbale di gara. La cauzione provvisoria del concorrente aggiudicatario viene trattenuta e funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla compravendita.

Articolo 13

Cessioni a titolo gratuito e a prezzo agevolato o simbolico

1. Le cessioni a titolo gratuito e a prezzo agevolato o simbolico potranno avvenire solo a favore di enti e organismi pubblici e con vincolo a pubbliche finalità, previa deliberazione della Giunta regionale congruamente motivata.

Articolo 14

Controversie pendenti

1. In caso di alienazione di beni immobili che siano oggetto di controversia pendente tra il soggetto intenzionato ad acquistare l'immobile e la Regione Calabria, la stipulazione del contratto di compravendita implica e comporta l'abbandono della vertenza e la rinuncia a qualsiasi azione ad essa connessa, in virtù della stipula del contratto.

Articolo 15

Costituzione fondo immobiliare

1. Nell'ambito della valorizzazione del Patrimonio di proprietà Regionale ed ai fini della sostenibilità delle azioni programmatiche coerenti con gli obiettivi di sviluppo dell'Amministrazione, la Regione Calabria, fermo restando quanto previsto dall'art. 13, comma 2, della Legge regionale 11 maggio 2007, n. 9, si riserva la facoltà di costituire un «fondo immobiliare ad apporto», così come regolamentato dal D.Lgs. n. 58/1998 (TUF) e dai relativi provvedimenti di attuazione predisposti dalla Banca d'Italia, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla CONSOB.

2. La costituzione del fondo avverrà tramite il conferimento di beni immobili di proprietà, individuati con criteri prestabiliti, all'interno del patrimonio del fondo medesimo.

3. La valorizzazione dei beni immobiliari permetterà, nel rispetto delle regole del patto di stabilità, la liberazione di risorse finanziarie da utilizzare per la realizzazione di nuovi investimenti, tra cui gli interventi di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, opere pubbliche e progetti speciali.

Articolo 16

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale regionale.

2. Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Calabria.