



Provincia dell'Aquila
Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA

Approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 60 in data 17/12/2024

Provincia dell'Aquila Prot.0031643-30/12/2024-p_aq-PG-0001-000500020001-C 0019

pg. 1 di 26



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Oggetto del presente Regolamento*
- Art. 2 – Patrimonio immobiliare*
- Art. 3 – Classificazione dei beni immobiliari*
- Art. 4 – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*
- Art. 5 – Vincoli*

TITOLO II - CONCESSIONI/LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

- Art. 6 – Beni patrimoniali in generale*
- Art. 7 – Immobili oggetto di concessione/locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici*
- Art. 8 – Procedura per l'individuazione del concessionario/conduuttore e contenuto del contratto*
- Art. 9 – Concessione a titolo oneroso*
- Art. 10 – Concessione a titolo gratuito*
- Art. 11 – Concessione temporanea*
- Art. 12 – Concessione di spazi all'interno di immobili scolastici*
- Art. 13 – Locazione*
- Art. 14 – Comodato*
- Art. 15 – Modalità di scelta del contraente*
- Art. 16 – Stipula degli atti di concessione*

TITOLO III – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI E LOCAZIONI PASSIVE

- Art. 17 – Acquisizioni Immobiliari*
- Art. 18 – Espletamento della gara e aggiudicazione*
- Art. 19 – Organo di valutazione*
- Art. 20 – Verbale e pubblicità degli esiti di gara*
- Art. 21 – Esclusioni*
- Art. 22 – Stipula del Contratto*
- Art. 23 – Locazioni passive e Comodato*

TITOLO IV – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

- Art. 24 – Finalità e principi*



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

- Art. 25 – Beni Alienabili*
- Art. 26 – Determinazione del valore di alienazione*
- Art. 27 – Stato degli immobili oggetto di alienazione*
- Art. 28 – Modalità di alienazione*
- Art. 29 – Asta pubblica*
- Art. 30 – Espletamento della gara e aggiudicazione*
- Art. 31 – Organo di valutazione*
- Art. 32 – Verbale e pubblicità degli esiti di gara*
- Art. 33 – Esclusioni*
- Art. 34 – Aste deserte*
- Art. 35 – Trattativa privata*
- Art. 36 – Stipula del Contratto*
- Art. 37 – Prelazione*

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 38 – Protezione dei dati personali*
- Art. 39 – Disposizioni transitorie e rinvio*
- Art. 40 – Entrata in vigore*



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del presente Regolamento

Il presente Regolamento disciplina la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, nonché, le forme di messa a reddito e di valorizzazione dello stesso.

Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le occupazioni di suolo pubblico.

E' altresì esclusa, dall'applicazione del presente Regolamento, la concessione delle palestre di cui al “Regolamento Per L'uso In Concessione Delle Palestre Della Provincia Dell'aquila Per Attività Sportive In Orario Extra Scolastico” approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 18 in data 02/05/2023.

Il presente Regolamento costituisce lex specialis per le procedure da esso disciplinate e deve applicarsi, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, con prevalenza sulle norme dell'Ente eventualmente in antinomia con esso.

Art. 2 – Patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare della Provincia dell'Aquila è suddiviso in beni demaniali e beni patrimoniali secondo le norme del Codice Civile.

I beni di proprietà o in gestione alla Provincia sono utilizzati per fini di interesse pubblico inclusa la gestione degli stessi che consenta di reperire utilità per il conseguimento dei compiti istituzionali.

Art. 3 – Classificazione dei beni immobiliari

I beni immobili di proprietà della Provincia dell'Aquila sono classificabili, secondo le norme dell'art. 822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.

Fanno parte dei **beni demaniali** quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili.

Tali beni possono essere sdemanializzati qualora intervengano condizioni per cui venisse a modificarsi il loro “status” (dismissioni e relitti). Il passaggio di beni dal demanio al patrimonio della



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

Provincia deve essere dichiarato con provvedimento dall'organo competente da pubblicarsi all'albo della Provincia. I provvedimenti del Consiglio Provinciale che autorizzano la vendita di beni immobili, hanno valore di passaggio dal demanio al patrimonio disponibile.

Sono ***beni patrimoniali indisponibili*** quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali della Provincia. Non sono alienabili e inusucapibili.

I beni indisponibili possono essere sollevati dal vincolo con provvedimento dell'organo competente, qualora questi non rivestano più le caratteristiche funzionali per l'espletamento dei compiti istituzionali cui sono preposti. I provvedimenti del Consiglio Provinciale che autorizzano la vendita di beni immobili, hanno valore di passaggio dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile.

I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa che mantiene alla Provincia stessa una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.

Sono ***beni patrimoniali disponibili*** quei beni non destinati ai fini istituzionali della Provincia e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dalla Provincia in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'Ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Ufficio Tecnico del Servizio Patrimonio Immobiliare della Provincia.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento del Consiglio Provinciale, cambiare la natura giuridica del bene trasferendosi da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

La Provincia può concedere a terzi, con le stesse modalità dei beni di sua proprietà di cui al presente Regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (comodato, locazione, affitto, ecc.).



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

Art. 4 - Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni sono indicati i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede alienare o valorizzare, corredati da una descrizione sintetica delle loro caratteristiche principali, quali ubicazione, dati catastali ed altri eventuali elementi rilevanti.

L'inserimento dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile nel Piano determina:

- a) La classificazione del bene come appartenente al patrimonio disponibile;
- b) Gli stessi effetti del provvedimento che accerta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità o la valorizzazione, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale;
- c) Gli effetti dichiarativi della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni;
- d) Gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in Catasto;

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente, può essere modificato o integrato, anche nel corso dell'esercizio finanziario, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti i fini istituzionali o al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio Provinciale può stabilire, in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene, previa modifica del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente.

Art. 5 – Vincoli

I beni patrimoniali possono soggiacere ai vincoli di tutela di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” in quanto oggetti di interesse storico – artistico.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

TITOLO II - CONCESSIONI/LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

Art. 6 - Beni patrimoniali in generale

I beni patrimoniali possono essere concessi a titolo oneroso in locazione o in uso. La scelta del contraente avviene secondo la normativa vigente.

Eventuali concessioni a titolo gratuito od agevolato devono essere previste da leggi, regolamenti (art. 12 legge 7/8/1990 n. 241) od atti di carattere generale che contemplino detta possibilità.

Il canone di locazione o concessione in uso, è determinato di volta in volta, con stima, secondo i prezzi correnti di mercato.

Si concludono a procedura negoziata diretta le locazioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni.

Art. 7 – Immobili oggetto di concessione/locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici

L'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come aggiunto dall'art. 1 comma 259 della L. n. 296/2006) e ss.mm.ii., nonché l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 recano la disciplina, rispettivamente, della "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione" e della "Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali".

In esecuzione di tale normativa la Provincia dell'Aquila può assegnare in concessione o locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici, a titolo oneroso, gli immobili individuati nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni* vigente, come approvato dal Consiglio Provinciale quale documento allegato al bilancio di previsione dell'Ente.

Art. 8 - Procedura per l'individuazione del concessionario/conducente e contenuto del contratto

L'individuazione del concessionario/conducente avviene mediante il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

La durata del rapporto contrattuale viene stabilita di volta in volta ed è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione. Al termine della concessione/locazione tutte le eventuali opere realizzate dal concessionario/conducente saranno acquisite al patrimonio provinciale senza diritto a rimborsi o indennità.

Il canone della concessione/locazione è determinato, dal Servizio competente, secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, nonché sulla stima effettuata tramite i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

L'immobile è concesso/locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo bene tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia ed urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, inclusa la progettazione ed eventuali oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione d'uso e contributi di costruzione, oltre agli oneri catastali, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario/conducente.

Alla concessione/locazione non si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 36/2023 e ss.mm.ii.

Art. 9 - Concessione a titolo oneroso

I beni appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile, compresi quelli soggetti a vincolo storico- artistico, formano oggetto di rapporto di concessione amministrativa.

Il Servizio Patrimonio Immobiliare dell'Ente, provvede alla loro assegnazione a terzi a seguito di procedura ad evidenza pubblica, come disciplinata dall'Art. 15. Ha, inoltre, la competenza gestionale dell'immobile ponendo in essere tutti i necessari controlli, di natura amministrativa e tecnica, in ordine al rispetto delle pattuizioni contrattuali da parte dell'utilizzatore. Qualora venissero ravvisati inadempimenti, verrà dato corso alla procedura per la risoluzione del rapporto contrattuale con l'Ente.

Le procedure, le modalità ed i requisiti soggettivi per l'eventuale prosecuzione del rapporto contrattuale sono indicati e contenuti nell'avviso pubblico e nell'atto accessivo alla concessione.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

Il contratto sarà rinegoziato con il concessionario purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Provinciale.

Art. 10 - Concessione a titolo gratuito

In casi specifici, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Provinciale appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile possono essere assegnati in concessione gratuita a Enti Pubblici, Istituzioni o affini i quali abbiano proposto uno specifico progetto di utilizzo affine alla natura stessa dell'immobile interessato, che evidenzii un'utilità per la collettività. Il progetto dovrà essere istruito positivamente dal Servizio Patrimonio Immobiliare competente per materia e dichiarati di interesse con apposito provvedimento del Presidente della Provincia, con il quale si approverà inoltre lo schema di contratto.

La concessione gratuita deve prevedere la assunzione a carico del concessionario di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal concessionario ai soggetti erogatori ovvero l'impegno del concessionario a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

Possono inoltre essere poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali lavori necessari per l'uso specifico del concessionario; in tal caso, i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione dell'Ente competente alla gestione del rapporto concessorio.

Non spetterà al concessionario alcun rimborso o indennità, a qualunque titolo, per le opere eseguite, che resteranno a totale beneficio della Provincia dell'Aquila.

Art. 11 – Concessione temporanea

La competenza delle concessioni temporanee è del Servizio Patrimonio Immobiliare della Provincia dell'Aquila. Si tratta di utilizzazioni che ricadono su immobili demaniali o di patrimonio indisponibile. Le concessioni temporanee consistono in utilizzazioni di breve durata, ordinariamente non superiori a 6 mesi, che conseguono ad espressa richiesta di un soggetto e che trovano origine nell'organizzazione di eventi o manifestazioni occasionali.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

L'uso dei predetti locali, da destinarsi esclusivamente ad attività culturali e sociali che non abbiano scopo di lucro, è consentito a Enti e Istituzioni, istituti universitari, associazioni culturali, ordini professionali, o privati che ne facciano richiesta per lo svolgimento di eventi a carattere culturale e scientifico quali convegni, seminari, incontri, mostre, giornate di studio, esposizioni e congressi.

Il promotore dell'evento inoltra, per mezzo PEC, formale richiesta al Servizio Patrimonio, il quale con comunicazione PEC riscontra circa la messa a disposizione dei locali richiesti. Qualora l'utilizzo del bene implichi una regolamentazione dettagliata, pressoché assimilabile a quella delle concessioni ordinarie, verrà sottoscritto tra le parti un atto accessivo alla concessione.

Art. 12 – Concessione di spazi all'interno di immobili scolastici

Le suddette assegnazioni dovranno avvenire nel rispetto dei principi di ordine generale di cui al presente Regolamento e sono assoggettate, oltre al preliminare parere positivo dell'Ente, anche a richiesta di positivo parere da parte del Dirigente Scolastico competente al fine di non interferire con il regolare svolgimento delle attività curricolari.

Art. 13 – Locazione

I beni appartenenti al patrimonio disponibile provinciale formano oggetto di rapporto di locazione, la cui disciplina è stabilita dalla legge. Il Servizio Patrimonio Immobiliare provvede alla loro assegnazione a terzi a seguito di procedura ad evidenza pubblica, come disciplinata dal successivo art. 15, qualora si tratti di beni liberi.

Il Servizio che ha la competenza gestionale dell'immobile porrà in essere tutti i necessari controlli, di natura amministrativa e tecnica, in ordine al rispetto delle pattuizioni contrattuali da parte dell'utilizzatore ciascuna per la propria competenza; qualora venissero ravvisati inadempimenti, verrà dato corso alla procedura per la risoluzione del rapporto contrattuale.

Alla scadenza del contratto di locazione è escluso il rinnovo tacito oltre i termini di legge.

Le procedure, le modalità ed i requisiti soggettivi per il rinnovo del rapporto contrattuale sono indicati e contenuti nell'avviso pubblico e nel contratto di locazione. Qualora non fossero riportate esplicitamente, si procederà a norma di legge.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

Il contratto sarà rinegoziato con il conduttore purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Provinciale.

Il contratto di locazione potrà prevedere, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Provinciale, apposita disciplina sul subaffitto.

Art. 14 – Comodato

In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Provinciale appartenenti al patrimonio disponibile possono essere assegnati in comodato a soggetti terzi, secondo la disciplina di cui all'art. 1803 e seguenti del Codice Civile, i quali abbiano proposto all'Ente proprietario uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzii un'utilità per la collettività. I progetti dovranno essere istruiti positivamente dal Servizio Patrimonio Immobiliare competente per materia e dichiarati di interesse dal Presidente della Provincia con apposito provvedimento, il quale approverà inoltre lo schema di contratto.

Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, a servirsene per l'uso determinato nel contratto e non può concederne ad un terzo il godimento senza il consenso del comodante.

Il comodato deve prevedere il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal comodatario ai soggetti erogatori ovvero da rimborsare all'Amministrazione Provinciale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

possono inoltre essere poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali modifiche edilizie necessarie per l'esercizio delle attività del comodatario; i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione del Servizio Patrimonio.

Art. 15 - Modalità di scelta del contraente

L'Amministrazione Provinciale procede all'individuazione del concessionario/conduttore mediante procedura ad evidenza pubblica. Il Servizio Patrimonio Immobiliare provvede alla redazione dell'avviso, che deve contenere tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

L'avviso definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto:

- del valore sociale dell'attività interessata;
- del progetto per l'utilizzo dell'immobile;
- del maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;

Il canone a base d'asta è determinato dal Servizio competente, secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, nonché sulla stima effettuata tramite i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicazione avverrà, di norma, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Qualora il canone dell'immobile da concedere o locare sia di modesto valore, pari o inferiore ad € 5.000,00 annui, si procede all'assegnazione in concessione o locazione mediante trattativa diretta con il richiedente dell'immobile.

Art. 16 – Stipulazione degli atti di concessione e locazione

La stipula, la repertoriatura e la registrazione dei contratti compete al *Settore III* della Provincia dell'Aquila – *Edilizia Scolastica e Pubblica*.

TITOLO III – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI E LOCAZIONI PASSIVE

Art. 17 - Acquisizioni immobiliari

Fermi restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate, la Provincia dell'Aquila può acquistare immobili di proprietà privata o pubblica, necessari per le finalità istituzionali dell'Ente.

La procedura per l'acquisto dell'immobile dovrà essere ad evidenza pubblica ed è di competenza del Servizio Patrimonio Immobiliare, che porrà in essere tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti alla medesima. Avranno precedenza nella valutazione immobili ceduti da altri Enti.

I beni da acquistare dovranno essere liberi da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il prezzo richiesto per la compravendita sarà sottoposto a giudizio di congruità da parte della Commissione tecnica e a verifica da parte dell'organo competente della Agenzia delle Entrate.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

Art. 18 - Espletamento della gara e aggiudicazione

Chiunque abbia interesse alla vendita deve presentare all'Amministrazione Provinciale una proposta irrevocabile di acquisto, immediatamente vincolante, secondo quanto previsto dall'avviso pubblico. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle istruzioni previste dall'avviso mediante PEC o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo nei termini previsti.

Le sedute di gara sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni, che si svolgono nel giorno, ora e luogo indicati nel bando, alla presenza costante dell'organo di valutazione.

Art. 19 - Organo di valutazione

La gara è presieduta, di norma, dal Dirigente del Settore competente o dal Funzionario responsabile del servizio competente ovvero da altro Funzionario della Provincia a tal fine delegato. L'organo monocratico di valutazione è assistito da altro dipendente con funzione di segretario. Se la complessità della procedura lo richiede, su indicazione del Dirigente del Settore competente, può essere istituita una Commissione di valutazione, composta da 3 membri.

Art. 20 - Verbale e pubblicità degli esiti di gara

Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso alla gara, se del caso in più sedute, i nominativi dell'organo di valutazione e del segretario, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni effettuate in corso di gara, le offerte proposte, le eventuali esclusioni, la migliore offerta, la graduatoria.

Il verbale non è sostitutivo degli effetti contrattuali e il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del successivo contratto, a seguito di aggiudicazione.

Qualora non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano ricevibili o accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante l'esito di gara deserta.

L'organo di valutazione trasmette il verbale di aggiudicazione provvisoria e la documentazione di gara, o il verbale attestante l'esito di gara deserta, al *Settore III – Edilizia Scolastica e Pubblica* - per gli adempimenti consequenziali.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

La pubblicazione dell'esito della procedura sull'Albo della Provincia dell'Aquila ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione.

Art. 21 - Esclusioni

Dalla partecipazione alla gara sono esclusi:

- a) I soggetti che si trovino in uno stato di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione, ovvero in una delle condizioni che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto dalla normativa vigente;
- b) I dipendenti della Provincia dell'Aquila che si trovino coinvolti nel procedimento di alienazione o che abbiano potere decisionale in merito, compresi i parenti ed affini fino al quarto grado;
- c) Gli Amministratori e i Consiglieri Provinciali, i Componenti di Organi e Collegi, gli incaricati dell'Amministrazione coinvolti a qualsiasi titolo nel procedimento di alienazione, compresi i parenti ed affini fino al quarto grado;
- d) I soggetti inadempienti a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Provinciale dell'Aquila, se non procedono a sanare le relative pendenze prima della partecipazione all'asta;
- e) I soggetti che abbiano intrapreso un contenzioso con l'Amministrazione Provinciale dell'Aquila per motivi ricollegati al bene oggetto di vendita;
- f) Le associazioni, le società, di persone o di capitali, o altre persone giuridiche di cui facciano parte, a qualunque titolo, i soggetti sopraelencati o i loro parenti e affini fino al quarto grado;
- g) Le società che si trovino in stato di fallimento o che siano state sottoposte negli ultimi cinque anni a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- h) Coloro che presentino domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata, oltre il termine perentorio per la produzione di offerta indicato nel bando;

Resta salvo ogni altro divieto o limitazione a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previsti dalla normativa vigente, che qui si intende espressamente richiamata.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

Art. 22 - Stipula del contratto

Il prezzo di vendita dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.

L'acquisto è perfezionato con il contratto, da stipularsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione, con forme e modalità previste dal Codice Civile.

Il rogito potrà avvenire in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 267/2000 oppure, su richiesta dell'acquirente aggiudicatario, per notaio avente sede nel territorio provinciale. Nel caso di rogito a cura del Segretario Provinciale, l'acquirente è tenuto a versare alla Provincia gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti di cui alla tabella D allegata alla L. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

Art. 23 - Locazioni passive e Comodato

Fermi restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate, la Provincia dell'Aquila può locare immobili di proprietà privata o pubblica, necessari per le finalità istituzionali dell'Ente.

La procedura per l'individuazione dell'immobile oggetto di locazione è di competenza del Servizio Patrimonio Immobiliare, che porrà in essere tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti alla medesima. In particolare, il detto Servizio provvederà alla pubblicazione di apposito avviso di indagine di mercato e di manifestazione di interesse, nel quale saranno contenute le richieste dell'Amministrazione Provinciale in relazione all'immobile.

Le offerte pervenute saranno valutate dall'Organo di Valutazione di cui all'Art. 19.

Ove la norma lo preveda, il canone richiesto per la locazione sarà sottoposto a verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLO IV – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 24 - Finalità e principi

Con il presente Titolo, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, e in forza dell'art. 42, comma 2, lett. 1, la Provincia dell'Aquila disciplina con atto fondamentale le procedure per l'alienazione del proprio patrimonio immobiliare, procedendo, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 127/1997 (anche in deroga alle norme di cui alla L. n. 783/1908 e al R.D. n.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

454/1909), nonché ai sensi delle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, il principio di risultato, il principio di fiducia e il principio di responsabilizzazione.

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'articolo precedente, il Consiglio Provinciale, con proprio atto deliberativo, approva annualmente il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*, predisposto dal Presidente della Provincia, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che la Provincia intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Costituiscono oggetto del presente Regolamento i beni immobili ed i diritti reali appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente.

Art. 25 - Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile della Provincia;
- b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile della Provincia, che non siano più funzionali al perseguimento dell'interesse pubblico e per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del demanio della Provincia per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b), e c);
- e) Ciascun bene immobile appartenente ad una delle precedenti categorie può, con uno specifico provvedimento del Consiglio Provinciale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

In ogni caso, l'inserimento degli immobili nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari* di cui all'art. 4, ne determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

La vendita di beni vincolati e tutelati da leggi speciali in quanto aventi natura storica o artistica, è subordinata all'espletamento delle prescritte formalità autorizzatorie ai sensi del d.lgs. n. 42/2004.

Art. 26 - Determinazione del valore di alienazione

Nel Piano di cui all'Art. 4 viene indicato, se disponibile, il valore stimato, o comunque di massima, di ogni singolo cespite, che rimane puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Provinciale.

Il **valore effettivo** del bene da porre a base della procedura di alienazione è determinato, di volta in volta, con apposita relazione estimativa redatta dal competente Settore della Provincia dell'Aquila, oppure, qualora il personale dell'Ente non possa motivatamente provvedere, con perizia redatta da un tecnico esterno, appositamente incaricato, da scegliersi tra gli iscritti agli Ordini Professionali secondo le procedure di evidenza pubblica vigenti riferite a prestazioni di servizi, e con spese a carico dell'acquirente. Per la stima ci si può anche avvalere dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate, sulla base di appositi accordi di collaborazione. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 24 mesi dalla data di sottoscrizione.

Il **valore di alienazione** è calcolato tenendo conto dei valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe e utilizzando le metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Il prezzo di stima si intende al netto delle spese di rogito, trascrizione e vulture, degli oneri fiscali e degli altri esborsi che sono posti a carico dell'acquirente. A titolo esemplificativo, non esaustivo, sono a carico dell'acquirente i costi di eventuale rilievo topografico, frazionamento, aggiornamento catastale, diritti di segreteria, bolli, spese di pubblicità della gara (avvisi, stampe, pubblicazioni, ecc...) sostenute dall'Amministrazione Provinciale. Il costo della perizia estimativa, se affidata ad un tecnico esterno, è parimenti a carico dell'acquirente.

Art. 27 - Stato degli immobili oggetto di alienazione

Salvo che sia diversamente indicato, la vendita dei beni ricompresi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni si intende a corpo e non a misura, unitamente alle relative pertinenze, e l'alienazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, ivi comprese le servitù, se esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

Gli immobili saranno trasferiti, al momento del rogito, liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri. La Provincia non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di tutela del possesso da parte di terzi rispetto al bene oggetto di alienazione, e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del Codice Civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'agjudicatario (art. 1488, secondo comma, del Codice Civile).

Prima di ogni rogito, la Provincia acquisisce idonea manleva predisposta dagli Uffici provinciali competenti, con cui l'acquirente, o gli acquirenti tutti, dichiarano che in merito all'atto di acquisto sollevano da ogni responsabilità derivante da qualsiasi eventuale azione di tutela del possesso da parte di terzi rispetto al bene oggetto di alienazione, con esclusione espressa di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale, manlevando e tenendo indenne nel modo più ampio l'Amministrazione Provinciale, i suoi dipendenti e gli appartenenti agli organi politici, per sé e per i suoi successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, da ogni e qualsiasi obbligazione di corrispondere compensi di alcun genere a titolo di risarcimento danni, indennizzi, rimborsi, anche da ogni spesa di giudizio.

Art. 28 - Modalità di alienazione

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte. La procedura di alienazione è individuata dal Dirigente competente, sulla base del valore e dello stato del bene, tenendo conto, altresì, delle condizioni di mercato, al fine di garantire comunque il rispetto dei principi di imparzialità, proporzionalità, *favor participationis*, efficacia dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti interessati.

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure:

- a) ***Asta pubblica*** di cui all'art. 29;
- b) ***Trattativa privata*** di cui all'art. 35, con o senza previo esperimento di procedura tesa all'acquisizione di manifestazioni di interesse;

L'asta pubblica è la procedura ordinaria per l'alienazione dei beni. La trattativa privata è ammessa nei casi previsti dall'art. 34 del presente Regolamento e nei casi di cui all'art. 41, comma 1, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, salvo che si ritenga più opportuno procedere con un ulteriore esperimento d'asta pubblica aperta.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

Il Dirigente del Settore competente indice la procedura di alienazione, adottando apposita determinazione ad alienare, con la quale approva la perizia di stima, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e le spese da porre a carico dell'acquirente.

Art. 29 - Asta pubblica

La procedura di vendita mediante asta pubblica prevede le seguenti fasi:

- a) Avviso d'asta aperta e sua pubblicazione;
- b) Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- c) Aggiudicazione;

L'avviso è pubblicato:

➤ Per ogni importo a base d'asta:

- All'Albo Pretorio della Provincia dell'Aquila per 30 giorni naturali e consecutivi;
- All'Albo Pretorio del Comune (o dei Comuni) dove il bene è ubicato per 30 giorni naturali e consecutivi;
- Sul sito istituzionale della Provincia per 30 giorni naturali e consecutivi;
- Per importi a base d'asta maggiori di € 20.000,00, l'avviso può essere pubblicato, a discrezione del Settore competente e secondo principi di proporzionalità, sui quotidiani a diffusione locale, nazionale oltre che sui bollettini immobiliari e sui terminali degli ordini professionali, delle associazioni di categoria (commerciati, artigiani ecc...), delle associazioni di costruttori, di Enti Pubblici ed Istituzioni.

L'offerta è corredata da una cauzione del 10 % dell'importo a base d'asta, comunque non inferiore a € 500,00, costituita in conformità alla normativa vigente. I depositi cauzionali saranno restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta, e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

ed unico aggiudicatario. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante in solido della medesima, anche dopo aver accettato la dichiarazione. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata prodotta ed accettata la dichiarazione.

Nell'avviso d'asta devono essere riportati tutti gli elementi necessari per consentire agli interessati di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta, la propria offerta.

Art. 30 - Espletamento della gara e aggiudicazione

Chiunque abbia interesse all'acquisizione deve presentare all'Amministrazione Provinciale una proposta irrevocabile di acquisto, immediatamente vincolante, secondo quanto previsto dal bando di gara. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle istruzioni previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo provinciale nei termini previsti.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- a) il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, esclusivamente in aumento rispetto al valore a base d'asta, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Provinciale
- b) di approvare specificamente le seguenti condizioni:
 - I. che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Provincia dell'Aquila, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita
 - II. che gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, fatte salve eventuali prelievi di cui all'art. 15
 - III. che l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Provincia dell'Aquila, della riservata facoltà insindacabile di non procedere alla vendita.
 - IV. che non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

offerente, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'aggiudicazione, qualora questi rinunci alla vendita.

Le sedute di gara sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni, che si svolgono nel giorno, ora e luogo indicati nel bando, alla presenza costante dell'organo di valutazione di cui al successivo art. 31.

L'alienazione è disposta provvisoriamente, a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo, nella seduta pubblica conclusiva. In caso di parità delle offerte migliori, verrà richiesto ai soli offerenti interessati di presentare, con le stesse modalità, una nuova e superiore offerta entro il nuovo termine non superiore a 7 giorni fissato dall'organo di valutazione. L'aggiudicazione provvisoria è formulata, in sede di gara, ovvero dell'ulteriore seduta nel caso di offerte identiche, dall'organo di valutazione come sopra definito, all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Provinciale; in caso di ulteriore parità decide la sorte.

In ogni caso, sarà trattenuta la cauzione dell'aggiudicatario, quale acconto del prezzo vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione sarà svincolata entro 60 giorni dall'aggiudicazione, comunque non prima della stipula del contratto con l'acquirente e previa determinazione dirigenziale di svincolo.

L'aggiudicazione avviene mediante apposita determinazione del Dirigente del Settore competente, dopo la verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di presentazione dell'offerta, fermo restando che ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue esclusivamente alla stipula del contratto, non potendo fino a tale data maturare alcun diritto soggettivo nei confronti dell'aggiudicatario definitivo.

Art. 31 - Organo di valutazione

La gara è presieduta, di norma, dal Dirigente del Settore competente o dal Funzionario responsabile del servizio competente ovvero da altro Funzionario della Provincia a tal fine delegato. L'organo monocratico di valutazione è assistito da altro dipendente con funzione di segretario. Se la complessità della procedura lo richiede, su indicazione del Dirigente del Settore competente, può essere istituita una Commissione di valutazione, composta da 3 membri.

Art. 32 - Verbale e pubblicità degli esiti di gara

Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso alla gara, se del caso in più sedute, i nominativi



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

dell'organo di valutazione e del segretario, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni effettuate in corso di gara, le offerte proposte, le eventuali esclusioni, la migliore offerta, la graduatoria.

Il verbale non è sostitutivo degli effetti contrattuali e il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del successivo contratto, a seguito di aggiudicazione.

Qualora non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano ricevibili o accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante l'esito di gara deserta.

L'organo di valutazione trasmette il verbale di aggiudicazione provvisoria e la documentazione di gara, o il verbale attestante l'esito di gara deserta, al *Settore III – Edilizia Scolastica e Pubblica* - per gli adempimenti consequenziali.

La pubblicazione dell'esito della procedura sull'Albo della Provincia dell'Aquila ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione.

Art. 33 - Esclusioni

Dalla partecipazione alla gara sono esclusi:

- a) I soggetti che si trovino in uno stato di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione, ovvero in una delle condizioni che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto dalla normativa vigente;
- b) I dipendenti della Provincia dell'Aquila che si trovino coinvolti nel procedimento di alienazione o che abbiano potere decisionale in merito, compresi i parenti ed affini fino al quarto grado;
- c) Gli Amministratori e i Consiglieri Provinciali, i Componenti di Organi e Collegi, gli incaricati dell'Amministrazione coinvolti a qualsiasi titolo nel procedimento di alienazione, compresi i parenti ed affini fino al quarto grado;
- d) I soggetti inadempienti a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Provinciale dell'Aquila, se non procedono a sanare le relative pendenze prima della partecipazione all'asta;



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

- e) I soggetti che abbiano intrapreso un contenzioso con l'Amministrazione Provinciale dell'Aquila per motivi ricollegati al bene oggetto di vendita;
- f) Le associazioni, le società, di persone o di capitali, o altre persone giuridiche di cui facciano parte, a qualunque titolo, i soggetti sopraelencati o i loro parenti e affini fino al quarto grado;
- g) Le società che si trovino in stato di fallimento o che siano state sottoposte negli ultimi cinque anni a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- h) Coloro che presentino domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata, oltre il termine perentorio per la produzione di offerta indicato nel bando;

Resta salvo ogni altro divieto o limitazione a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previsti dalla normativa vigente, che qui si intende espressamente richiamata.

Art. 34 - Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, il Settore competente ha facoltà di espletare una ulteriore asta pubblica, eventualmente riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10 %.

Qualora la seconda asta vada deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, il Settore competente ha facoltà di espletare una ulteriore asta pubblica, eventualmente riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20 %.

Qualora la terza asta vada deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, il Settore competente ha facoltà di espletare una ulteriore asta pubblica, eventualmente riducendo il prezzo fino ad un massimo del 30 %.

In caso di quarto incanto andato deserto, il Dirigente competente può procedere alla vendita mediante trattativa privata, oppure sospendere la procedura di alienazione, oppure disporre la redazione di una nuova perizia di stima in riduzione che tanga conto dei quattro incanti andati deserti quale elemento aggiuntivo per la valutazione economica.



Provincia dell'Aquila

Settore Edilizia Scolastica e Pubblica

Art. 35 - Trattativa privata

Ferma restando la possibilità per l'Amministrazione Provinciale di indire un'asta pubblica, è ammessa la trattativa privata, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano eccessivamente oneroso o infruttuoso il ricorso alla procedura aperta, in tutti i seguenti casi:

- a) Quando il bene da alienare sia costituito da piccole porzioni di terreno o da reliquati stradali, da pezze segregate o da altri cespiti simili, aventi valore di mercato risultante dalla relazione estimativa non eccedente € 15.000 e non vi siano contenziosi in atto; la trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano individuati e messi a conoscenza della volontà dell'Amministrazione di procedere all'alienazione. È facoltà del Dirigente competente, nel rispetto del principio di proporzionalità, disporre a tal fine l'esperimento di una previa procedura tesa ad ottenere manifestazioni di interesse. Le forme di pubblicità sono le medesime di cui all'art. 7, comma 2, lett. a);
- b) Quando l'alienazione avvenga a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia oggetto della vertenza stessa;
- c) Quando, dalla perizia estimativa, per la particolare condizione del bene, emerga che l'interesse all'acquisizione sia riconducibile esclusivamente ad un unico soggetto (ad esempio nel caso di beni non suscettibili di utilizzazione autonoma o in caso di fondi interclusi, di proprietari frontisti, confinanti o conduttori, o nel caso di alienazione di terreno o porzione di terreno di proprietà della Provincia con sovrastante fabbricato in diritto reale di terzi). La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano individuati e messi a conoscenza della volontà dell'Amministrazione di procedere all'alienazione. A tal fine, per valori periziati fino a € 40.000 è facoltà del Dirigente competente, nel rispetto del principio di proporzionalità, disporre l'esperimento di una previa procedura tesa ad ottenere manifestazioni di interesse al fine di verificare la sussistenza dei presupposti di cui al presente comma. Per valori periziati maggiori di € 40.000 l'esperimento è obbligatorio. Le forme di pubblicità sono le medesime di cui all'art. 7, comma 2;
- d) Nell'ipotesi di aste andate deserte di cui all'art. 34 capoverso 4, del presente Regolamento. In tal caso si prescinde da ulteriori forme di pubblicità;

Nel caso in cui, a seguito dell'avviso di trattativa privata, dovesse emergere più di un potenziale acquirente, la procedura selettiva sarà espletata in forma negoziata tra gli interessati manifestanti o richiedenti.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

Art. 36 - Stipula del contratto

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.

La vendita è perfezionata con il contratto, da stipularsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione, con forme e modalità previste dal Codice Civile. La mancata stipulazione nel termine previsto, per motivi non imputabili all'Amministrazione Provinciale, comporta l'incameramento della cauzione e la perdita di ogni diritto acquisito, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni a tutela dell'Ente.

Nel caso di rinuncia, il Dirigente competente procede con il secondo in graduatoria, ove esistente, con le medesime modalità del comma precedente, e così fino all'ultimo idoneo.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

Il rogito potrà avvenire in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. c), del d.lgs. 267/2000 oppure, su richiesta dell'acquirente aggiudicatario, per notaio avente sede nel territorio provinciale. Nel caso di rogito a cura del Segretario Provinciale, l'acquirente è tenuto a versare alla Provincia gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti di cui alla tabella D allegata alla L. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

Art. 37 - Prelazione

Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni di legge o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, la circostanza dovrà risultare dal bando o dall'avviso pubblico e, comunque, dovrà essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

I titolari del diritto di prelazione, opportunamente informati, al fine di poter far valere le loro prerogative, dovranno, comunque, partecipare alla procedura di gara, nel rispetto delle condizioni previste dal bando o dall'avviso.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto esclusivamente aderendo alla migliore offerta avanzata all'Amministrazione Provinciale in sede di gara ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 10 giorni dalla comunicazione della proposta contrattuale.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni o integrazioni all'offerta.



Provincia dell'Aquila *Settore Edilizia Scolastica e Pubblica*

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procederà all'aggiudicazione del bene al miglior offerente. In presenza di più soggetti aventi equipollente diritto di prelazione su un bene, in mancanza di accordo tra le parti, decide la sorte.

Non si riconosce il diritto di prelazione sugli immobili occupati abusivamente.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 38 - Protezione dei dati personali

I dati acquisiti nell'ambito delle procedure disciplinate dal presente Regolamento sono trattati, in conformità con il Reg. (UE) n. 2016/679, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopra descritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti.

I dati, le informazioni e ogni altra notizia, comunque appresa dall'acquirente nel corso della procedura, non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

Art. 39 - Disposizioni transitorie e rinvio

Le norme contenute nel presente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà della Provincia dell'Aquila avviate successivamente alla sua data di entrata in vigore; sono fatte salve le procedure in corso e i provvedimenti già adottati.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione di beni pubblici.

Art. 40 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare incompatibile, in contrasto o in antinomia con esso.