



PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI LIVORNO

Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21/03.06.2024

In vigore dal 1°luglio 2024

Sommario

Articolo 1 – Finalità del Regolamento.....	3
Articolo 2 - Beni da alienare.....	3
Articolo 3 - Il Responsabile del Procedimento	4
Articolo 4 - Prezzo di vendita	4
Articolo 5 - Procedure per l'alienazione	5
Articolo 6 – Indizione.....	5
Articolo 7 - Bando	5
Articolo 8 - Forme di pubblicità.....	6
Articolo 9 - Svolgimento delle aste	7
Articolo 10 - Offerte	7
Articolo 11 – Commissione	8
Articolo 12 – Verbale	8
Art. 12 bis - Aste deserte	8
Articolo 13 - Trattativa privata preceduta da Avviso pubblico	9
Articolo 14 – Trattativa diretta con unico contraente.....	9
Articolo 15 – Diritto di prelazione.....	11
Articolo 16 – Contratto di permuta	11
Articolo 17 - Aggiudicazione	12
Articolo 18 - Pubblicità degli esiti	12
Articolo 19 - Stipulazione del contratto	12
Articolo 20 - Garanzie.....	13
Articolo 21 - Proroga del contratto.....	13
Articolo 22 – Pagamento del Prezzo	13
Articolo 23 - Rinvio.....	13
Articolo 24 – Norme Transitorie	13

Articolo 1 – Finalità del Regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta all'Ente¹, la Provincia di Livorno intende disciplinare le procedure di alienazione del proprio patrimonio immobiliare².
2. A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà della Provincia di Livorno.

Articolo 2 - Beni da alienare

1. E' autorizzata l'alienazione dei seguenti beni immobili:
 - a. beni appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia di Livorno;
 - b. beni appartenenti al patrimonio indisponibile nel caso in cui, con un atto di dismissione, sia cessata la loro destinazione a pubblico servizio;
 - c. dei beni del demanio provinciale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di desmanializzazione.
2. L'individuazione dei beni immobili da alienare avviene con provvedimento del Presidente della Provincia, nell'ambito degli indirizzi di governo dell'Ente, sullabase dei seguenti possibili criteri:
 - a. beni per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse alloro all'utilizzo;
 - b. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - c. beni richiedenti interventi manutentivi o di recupero particolarmente onerosi;
 - d. beni facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva della Provincia per i quali non permane l'interesse al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e. beni per i quali non permane l'interesse della Provincia al mantenimento in proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali (ad esempio: reliquatistradali, terreni agricoli, ecc);
3. I beni da alienare, come individuati al punto precedente, sono inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.
4. In alternativa l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio mediante atto consiliare a se stante.

¹ Ai sensi dell'art. 117 della Costituzione e dell'art. 7 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267

² In deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio Decreto 17.06.1909, n. 454 e successive modificazioni.

Articolo 3 - Il Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento per l'alienazione è individuato nel Responsabile cui afferisce il Patrimonio, salvo diversa individuazione del Presidente della Provincia nell'ambito delle professionalità con funzione apicale in dotazione all'Ente.
2. Il Responsabile del Procedimento, in base a criteri di efficienza, trasparenza ed imparzialità, adotta tutti gli atti relativi alle procedure di alienazione, ivi compresa la stipulazione del contratto in nome e per conto della Provincia.
3. Il Responsabile del Procedimento in particolare:
 - Individua i tecnici interni redattori della perizia di stima;
 - Prende atto della perizia di stima redatta secondo i criteri del successivo art. 4, proponendo al Consiglio Provinciale la convalida del prezzo base di vendita;
 - Individua le forme di pubblicità in funzione del bene da alienare.

Articolo 4 - Prezzo di vendita

1. I beni da alienare e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare sono valutati mediante perizia di stima, redatta da uno o, in caso di particolare complessità, da una commissione di tecnici selezionati tra i tecnici facenti parte di un apposito elenco costituito dal Dirigente Tecnico o dal Responsabile del Servizio Patrimonio.
2. Anche le permuthe immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima, quanto meno di congruità.
3. Il Responsabile del Procedimento, per casi di particolare complessità, o in tutti i casi in cui non è possibile eseguire la perizia con personale interno, potrà affidare la perizia di stima a:
 - a) all'Agenzia delle Entrate, eventualmente concordando convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica.
 - b) ad un Professionista iscritto all'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni.
4. Tutte le spese sostenute per la redazione della perizia di stima sono da addebitarsi all'acquirente.
5. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione. In generale, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.
6. Il prezzo a base d'asta sarà costituito dal valore di stima. A tale prezzo, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario e se ritenuto necessario, le spese tecniche ed amministrative sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata esternamente all'Ente, spese di pubblicità, notarili, contrattuali ed erariali e quant'altro necessario).

7. Coloro che sono incaricati della perizia di stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni, per i quali abbiano prestato attività di stima.
8. La proposta di alienazione completa di tutti gli elementi di valutazione tecnico- amministrativa e procedurale dovrà essere approvata dal Consiglio provinciale, che convaliderà il prezzo di vendita.
9. La perizia di stima mantiene validità, salvo valutazione del Responsabile del Procedimento che ritenga siano sopravvenute circostanze o variazioni tali che possono incidere sul valore del bene.
10. Le riduzioni del prezzo previste ai successivi articoli saranno definite da Responsabile del Procedimento nell'ambito dei vincoli stabiliti del presente regolamento o contenuti nell'atto del Consiglio Provinciale di cui al precedente comma 8.

Articolo 5 - Procedure per l'alienazione

1. Si procede alla alienazione degli immobili di proprietà della Provincia, in via generale, mediante esperimento di un'asta ad evidenza pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera "c" del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta. I beni immobili di proprietà della Provincia possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.
2. Non si accettano offerte inferiori al prezzo a base d'asta;
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità si procederà seduta stante a richiedere ai presenti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato all'art. 77 del R.D. 23/05/1924 n° 827. In questa ultima fase le offerte al rialzo per essere valide dovranno essere comunque in aumento di una percentuale uguale o superiore del 4% rispetto al prezzo in parità, in caso contrario si procederà all'estrazione a sorte.

Articolo 6 – Indizione

1. Il Responsabile del Procedimento con proprio provvedimento:
 - a. individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel piano delle alienazioni di cui all'art. 2 comma 3;
 - b. provvede all'indizione dell'asta ed approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 7;
 - c. definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto ed impegnare necessarie somme;
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa, dopo aver evidenziato i criteri in base ai quali viene adottato il presente metodo.

Articolo 7 - Bando

1. Il Bando di gara deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:
 - la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle

situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;

- il prezzo posto a base d'asta;
- le modalità e i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà all'asta;
- il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà l'asta;
- l'ufficio dove reperire le informazioni inerenti la procedura d'asta;
- l'ammontare e la tipologia della cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- il modo di svolgimento dell'asta, le modalità di presentazione dell'offerta, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
- l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
- la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempoutile;
- l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi in una delle cause di esclusione di cui al successivo comma 2;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- l'indicazione che la Provincia si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di annullare la procedura di alienazione senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta tranne la restituzione del deposito cauzionale.

2. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:

- che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (tra cui l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del codice penale) o di inabilitazione;
- per i quali sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii.;

3. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

4. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

5. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere espressamente indicata nel bando e negli avvisi di vendita.

Articolo 8 - Forme di pubblicità

1. Gli avvisi d'asta per l'alienazione degli immobili provinciali devono essere pubblicati in forma integrale

all'Albo Pretorio Informatico della Provincia per un termine non inferiore a venti (20) giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione - sezione Amministrazione Trasparente.

2. Il Responsabile del Procedimento determinerà inoltre le altre forme di pubblicità obbligatorie per legge oltre che ritenute più opportune, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., all'Albo Pretorio Informatico e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale, nonché presso: - associazioni di costruttori; - ordini professionali; - associazioni di categoria (commercianti, artigiani, agenzie immobiliari, sindacati degli inquilini, associazioni della proprietà edilizia ecc.); - enti pubblici, ed altre istituzioni. Qualora l'appetibilità dell'immobile sia ristretta ad una cerchia di interessati residenti nella zona di ubicazione dello stesso, si può procedere, oltre che alla pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico e sul sito internet dell'Amministrazione - sezione Amministrazione Trasparente, alla sola pubblicità mediante: - affissione di manifesti nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in tale zona; - affissione di cartelli da porre in opera solo accanto al bene posto in vendita e comunque nell'abitato o negli abitati più vicini.
3. Il Responsabile del Procedimento deve tenere a disposizione degli interessati gli atti relativi alla procedura di vendita, con particolare riferimento alle planimetrie e a quant'altro utile per l'identificazione dell'immobile.

Articolo 9 - Svolgimento delle aste

1. Le aste si svolgono presso i locali della Provincia di Livorno indicati nel bando, alla presenza della commissione di gara al completo.
2. Le aste sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Articolo 10 - Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione della Provincia consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del Responsabile del Procedimento.
2. L'offerta presentata è vincolante per l'offerente per un periodo di 90 giorni dalla data di svolgimento dell'asta. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.
3. La Provincia si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà annullare la procedura di alienazione in ogni momento fino al rogito, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta tranne la restituzione del deposito cauzionale.
4. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere o nella forma indicata nel bando. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per la Provincia.

5. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Articolo 11 – Commissione

1. La commissione è nominata dal Responsabile del Procedimento, ed è composta dal Dirigente Tecnico o dal Responsabile del Servizio Patrimonio con funzioni di presidente e da due funzionari/istruttori della Provincia individuati dal Dirigente Tecnico.
2. Il Segretario verbalizzante è scelto e nominato dal Presidente della commissione.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

Articolo 12 – Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle aste viene redatto dal Segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del Presidente della commissione.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della Commissione; il numero delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante che la procedura d'asta ad evidenza pubblica è risultata deserta o infruttuosa.

Art. 12 bis - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, il Responsabile del Procedimento indice una seconda asta riducendo fino ad un massimo del 20 % il valore originario di stima del bene.
2. Nel caso in cui anche la seconda asta vada deserta, il Responsabile del Procedimento può:
 - a) indire una terza asta riducendo fino ad un massimo del 40% il valore originario di stima del bene;
 - b) procedere all'alienazione del bene a trattativa privata preceduta da pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse di cui al successivo art. 13, riducendo il valore originario di stima del bene fino al massimo del 50% del valore originario di stima del bene.
5. Nel caso di completa assenza di interesse, l'Amministrazione può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento di gara o valutare l'opportunità di non dar corso alla procedura di alienazione

Articolo 13 - Trattativa privata preceduta da Avviso pubblico

1. Oltre a quanto previsto dal precedente articolo si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da Avviso pubblico, nei seguenti casi:
 - nel caso in cui si debba procedere all'alienazione di beni di importo non superiore ad Euro 100.000,00;
 - nel caso in cui si debba procedere all'alienazione di beni che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per pochi soggetti;In tali casi si può indire la procedura della trattativa privata, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico, finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita con forme di pubblicità così come definite nel precedente art. 8.
2. Quando la trattativa privata segue ad una gara ad evidenza pubblica deserta od infruttuosa, il prezzo base dell'alienazione non può essere inferiore al 50% del valore originario di stima.
3. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano gli interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione.
4. La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - b) una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.
5. Si applicano, per la Commissione, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di trattativa diretta, per quanto compatibili, le norme stabilite per la asta ad evidenza pubblica di cui al precedente articolo.
6. In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, di cui al successivo art. 14, salva la facoltà della Provincia di non aggiudicare quando l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.
7. Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata, la Provincia può comunque invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Articolo 14 – Trattativa diretta con unico contraente

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ente, di incentivare le attività con finalità sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile, è ammessa la vendita attraverso la trattativa privata diretta, con un solo soggetto, anche ad iniziativa privata, nelle seguenti ipotesi:
 - a. alienazione di beni immobili a favore di amministrazioni pubbliche da adibire a sedi istituzionali o per finalità strettamente operative ovvero a favore di enti morali o associazioni no profit, con finalità sociali e/o di pubblico interesse (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento delle loro attività associative; in tali ipotesi, il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile della

durata almeno ventennale;

- b. alienazione di beni finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, che la Provincia ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o per un più generale interesse pubblico secondo quanto previsto dal successivo art. 16;
 - c. alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un unico soggetto;
 - d. alienazione successiva allo svolgimento delle procedure di vendita previste ai precedenti articoli con risultato infruttuoso;
 - e. nell'ambito delle procedure di gara per l'esecuzione di lavori pubblici, quando il bando di gara prevede il trasferimento all'appaltatore di beni immobili appartenenti alla Provincia che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto d'appalto;
 - f. alienazioni di immobili il cui valore di stima sia non superiore ad Euro 50.000,00 e che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per un soggetto;
 - g. la cessione di terreno costituente un "resede stradale" a favore dei soli proprietari frontisti, confinanti con il terreno, che accettano il prezzo base fissato dalla Provincia. In questo caso di più frontisti aventi pari diritto il contraente è individuato a seguito di gara informale cui possono partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi informati ed inviati a presentare la loro offerta con lettera raccomandata A.R. o PEC, scegliendo colui che offre l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato con le procedure previste nell'art. 4 del presente Regolamento.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti.
3. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale minimo del 10% del valore dell'offerta, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 1.000,00 e sempre non superiore al prezzo del bene, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dalla Provincia, qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il rogito nei termini indicati dalla Provincia o non esegua, nei termini ivi previsti o, comunque, stabiliti dalla Provincia, gli adempimenti a suo carico, mentre sarà considerato acconto sul prezzo in sede di compravendita del bene.
4. La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 90 giorni dalla sua presentazione, mentre la Provincia si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di annullare la procedura di alienazione, in ogni momento fino al rogito, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta tranne la restituzione del deposito cauzionale.

5. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.
6. E' altresì possibile l'alienazione a trattativa privata diretta per la vendita di tutti quei beni inseriti in aree del territorio comunale individuate urbanisticamente come zone omogenee "F" aventi come destinazione urbanistica attrezzature ed impianti di carattere generale, solo ed esclusivamente a favore di altre pubbliche amministrazioni che intendono utilizzare gli stessi per finalità pubbliche o di pubblico interesse con il vincolo della successiva inalienabilità per il periodo di 10 anni (dieci).
7. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene può avvenire sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4 o al prezzo posto a base della precedente procedura infruttuosa per lo stesso bene. E' facoltà trattare anche ad un prezzo inferiore, in questo caso il nuovo prezzo dovrà essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Provinciale.

Articolo 15 – Diritto di prelazione

1. Fatti salvi i casi in cui ricorrono le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, la Provincia riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di stima (determinato ai sensi del precedente articolo 4), ai soggetti che si trovano nella detenzione dei beni immobili oggetto di alienazione - titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto rustico, stipulati con la Provincia, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati, a condizione che siano in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. La Provincia comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC), il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato alla Provincia e contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10 % del prezzo di alienazione.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.
4. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se questi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.
5. Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il diritto si intende decaduto e il bene viene messo all'asta liberamente.

Articolo 16 – Contratto di permuta

1. Si può procedere alla permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per la Provincia o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali della Provincia o siano connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti organi della Provincia.

2. L'unità, oggetto di permuta se non già compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, dovrà essere autorizzata dal Consiglio.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della Provincia del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta.
4. La permuta degli immobili è basata su una stima dei beni, redatta ai sensi dell'art.4 e può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro, previa valutazione della convenienza dell'operazione, rispetto ad altre soluzioni alternative.

Articolo 17 - Aggiudicazione

1. Il Responsabile del Procedimento, con propria determinazione, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, dello schema d'atto, della nomina del notaio di fiducia e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.
2. Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata all'aggiudicatario.

Articolo 18 - Pubblicità degli esiti

1. Gli esiti delle vendite sono pubblicati a cura del Responsabile del Procedimento all'Albo Pretorio Informatico, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, il prezzo di stima e il prezzo contrattuale.

Articolo 19 - Stipulazione del contratto

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto di compravendita, con le forme e le modalità previste dal codice civile, nel termine di 30 giorni dall'approvazione dello schema di contratto di cui al successivo comma 4.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente che deve sostenere le spese contrattuali ed erariali.
3. La sistemazione catastale del bene è a carico dell'acquirente.
4. Il Responsabile del Procedimento comunica all'aggiudicatario i termini per la presentazione dei documenti, dell'accampionamento, per la nomina del notaio e l'invio dello schema di contratto che deve essere approvato con atto del Responsabile del Servizio Patrimonio.
5. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione.
6. Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal Responsabile Procedimento, quest'aggiudicherà al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, richiede allo

stesso se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare entro 30 giorni dalla richiesta anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.

7. In tale ultimo caso, il Responsabile del Procedimento, con proprio atto, procederà alla nuova aggiudicazione.
8. Successivamente si procederà alla stipulazione del contratto come previsto in precedenza, entro sei mesi dall'aggiudicazione definitiva.

Articolo 20 - Garanzie

1. La Provincia garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei benivenduti o dei diritti reali costituiti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o dirittigravanti sul bene.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Articolo 21 - Proroga del contratto

1. Il termine fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di sei mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

Articolo 22 – Pagamento del Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita non oltre il momento della stipulazione del contratto.

Articolo 23 - Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Articolo 24 – Norme Transitorie

1. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità, salvo valutazione del Responsabile del Procedimento che può proporre la redazione di una nuova perizia secondo le modalità previste dal presente regolamento.
2. Per le procedure infruttuose già avviate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali non sia stata modificata la perizia di stima e per le quali sia stato già effettuato almeno un primo incanto, si procede con un secondo incanto con possibile riduzione del prezzo fino a un massimo del 20% del valore di stima. Nel caso sia già stato esperito il secondo incanto, si procede come previsto all'Art. 12 Bis del presente regolamento.