



## **PROVINCIA DI VICENZA**

### **REGOLAMENTO Per la gestione e la valorizzazione DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE provinciale**

(approvato con delibera del Commissario straordinario nell'esercizio dei poteri del Consiglio Provinciale nn. 57287/25 del 02/07/2013)

#### **ART. 1 - OGGETTO**

Il presente regolamento ha per oggetto le alienazioni del patrimonio immobiliare, gli atti di disposizione del patrimonio immobiliare, l'esercizio del diritto di prelazione su beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.m.i, l'emanazione di provvedimenti amministrativi sul patrimonio immobiliare dell'Ente, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità alle operazioni relative alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale mediante la semplificazione delle procedure e la riduzione dei tempi procedurali.

#### **sezione I**

#### **ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

#### **Art. 2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Il piano delle alienazioni immobiliari, approvato con delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo di cui è parte integrante, costituisce autorizzazione all'alienazione. Vengono in tal modo individuati, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici provinciali, sia singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, sia reliquati stradali suscettibili di dismissione. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile.

Il Consiglio Provinciale può comunque procedere, qualora ne ravvisi l'opportunità, all'alienazione di un immobile non inserito nel piano delle alienazioni immobiliari. La delibera consiliare che ne autorizza la vendita, modificherà il bilancio di esercizio.

Rientra nella competenza del dirigente l'assunzione dei successivi provvedimenti inerenti alla procedura di vendita tra cui la sottoscrizione del contratto.

### **Art. 3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici provinciali individuati di volta in volta ovvero da professionisti esterni all'uopo incaricati ovvero dall'Ufficio del Territorio (Ex UTE), sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare, indicando espressamente la metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile.

Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che restano di norma a carico dell'acquirente, salvo contraria specifica previsione, così come le spese tecniche e le spese contrattuali.

### **Art. 4 - METODI DI ALIENAZIONE**

1. La Provincia di Vicenza procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta indicati negli articoli seguenti.

2. I Comuni possono essere chiamati ad esplicitare il proprio interesse\disinteresse all'acquisto di immobili provinciali posti in vendita nel proprio territorio di competenza e non detenuti da altro ente pubblico, fatti ad ogni buon conto salvi specifici diritti di prelazione.

Se interessati all'acquisto, i Comuni provvedono a manifestare la propria volontà per iscritto entro 15 giorni, inoltrando poi, entro il termine perentorio di 60 giorni, copia della delibera di Consiglio Comunale di approvazione dell'acquisto con relativo impegno di spesa. I termini vanno computati dal giorno di ricezione da parte del singolo Comune della richiesta di manifestazione d'interesse all'acquisto.

Allo scadere del termine, la mancata comunicazione equivarrà a formalizzazione di mancato interesse all'acquisto e la Provincia provvederà all'alienazione del proprio patrimonio nelle forme di cui al comma 1.

### **Art. 5 - DIRITTI DI PRELAZIONE**

L'Ufficio incaricato delle procedure di alienazione immobiliare ha l'onere di rendere edotti eventuali titolari di diritti inviando, con il mezzo ritenuto più idoneo purché comprovante l'avvenuta ricezione, copia del bando di pubblico incanto ovvero dell'avviso d'asta.

### **Art. 6 - PROCEDURA DI VENDITA DIRETTA**

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nel caso di:

- infruttuoso esperimento di tre aste pubbliche, a condizione che non vengano variati il prezzo e, in misura significativa, le condizioni di vendita;
- alienazione in favore degli enti pubblici, società, consorzi ed aziende a totale partecipazione pubblica che ne facciano richiesta.

2. Nell'ipotesi in cui più enti pubblici facciano richiesta di acquisto di un determinato immobile, verrà preferito l'ente che detiene l'immobile stesso.

3. Si può procedere alla vendita diretta verso un solo soggetto, diverso dagli enti pubblici società, consorzi ed aziende a totale partecipazione pubblica, che ne faccia richiesta qualora il valore dell'immobile sia inferiore o pari a 200.000,00 euro e concorrano una o più delle successive condizioni:

- a) immobili inutilizzati e non necessari all'Ente per i propri scopi istituzionali per i quali siano stati periziati interventi manutentivi di valore superiore al 35% del valore dell'immobile, rendendone in tal modo antieconomica la conservazione nel patrimonio provinciale; deve essere preliminarmente verificato lo scarso interesse all'acquisto mediante gara pubblica senza pubblicazione in gazzetta;
- b) immobili su cui insista un diritto reale di godimento sul bene, gravoso nel tempo, che di fatto ne impedisce la libera circolazione (diritto di superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione), qualora siano alienati al titolare del diritto;
- c) quando, nel caso si tratti di terreno o fabbricato, il richiedente sia l'unico confinante (oltre la Provincia) ovvero, se confinante su due lati, abbia fatto pervenire espressa rinuncia (firma autenticata da pubblico ufficiale) all'acquisto da parte del terzo interessato;

4. Relativamente ai procedimenti di vendita diretta non possono presentare offerta:

- amministratori, consiglieri, componenti di Collegi o Commissioni Istituzionali dell'Ente o con esso collegati (nonché i loro ascendenti, discendenti o affini sino al secondo grado) se cessati dal proprio ufficio da meno di due anni;
- personale dipendente e dirigente, anche a contratto e collaboratori, della Provincia (nonché i loro ascendenti, discendenti o affini sino al secondo grado) se cessati dal proprio servizio da meno di due anni.

## **Art. 7 - PROCEDURE DI GARA**

Il pubblico incanto si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento sulla base d'asta indicata nel bando, ai sensi dell'art. 73, lett. C, del R.D. 827/1924 e s.m.i., con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida avente ad oggetto l'alienazione dell'immobile provinciale. Qualora venga a verificarsi un'ipotesi di infruttuoso esperimento del pubblico incanto può trovare applicazione, ove previsto, l'art. 6 della L. 783/1908. Le norme procedurali relative ai requisiti d'ammissione ai procedimenti di vendita, alla costituzione di deposito cauzionale, alla presentazione dell'offerta, al recapito dei plichi, alla procedura d'aggiudicazione e di stipulazione del contratto di compravendita vanno esplicitamente previste nel bando di gara.

E' data ampia pubblicità alla gara mediante l'affissione dell'avviso all'Albo Provinciale ed in quello del Comune sede dell'immobile per giorni 15, la pubblicazione nei siti internet provinciale e comunale nonché, ove legislativamente previsto, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e nel BUR Veneto.

## **ART. 8 - MODALITA' DI VENDITA**

Salvo che sia diversamente indicato:

- i beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi comprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di

esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare per destinazione del padre di famiglia;

- la Provincia non risponde, nei confronti della parte aggiudicataria, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto del pubblico incanto e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488 I c. C.C.), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488 II c. CC);
- gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri;
- la Provincia di Vicenza si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita per intervenuti motivi legati al raggiungimento di scopi istituzionali dell'Ente, senza che nulla sia dovuto (salvo la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale).

## **ART. 9 - TUTELA DELLA PRIVACY NEI PROCEDIMENTI DI VENDITA**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione verrà in possesso in occasione dell'espletamento delle procedure di pubblico incanto sono obbligatori ed essenziali per lo svolgimento delle stesse e verranno trattati, nel rispetto del D.Lgs. 196/2003, per fini istituzionali dell'Ente. La presentazione delle offerte da parte dei concorrenti implicherà il consenso al trattamento dei propri dati personali, a cura del personale incaricato della procedura.

### **sezione II**

## **PROCEDIMENTI RELATIVI AD ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

### **Art. 10 - PRINCIPI GENERALI**

Le norme stabilite con gli articoli contenuti nel presente titolo regolano le modalità di disposizione dei beni immobili patrimoniali disponibili, diverse dalle autorizzazioni, sui quali possono essere costituiti diritti di natura personale o reale a favore di terzi.

### **ART. 11 - COSTITUZIONE DI DIRITTI DI NATURA PERSONALE.**

I contratti a titolo gratuito possono essere stipulati esclusivamente in favore di Enti pubblici, consorzi ed aziende a capitale interamente pubblico ed unicamente per comprovate finalità di pubblico interesse.

In caso di plurime richieste su medesimo bene libero, la preferenza è stabilita dalla Giunta Provinciale.

### **ART. 12 - COSTITUZIONE DI DIRITTI DI NATURA REALE**

Salvo quanto costituito da contratto, gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del patrimonio indisponibile di proprietà della Provincia sono regolati dall'art. 1027 e seguenti del codice civile.

Il terzo che chieda la costituzione di diritto reale su bene provinciale disponibile deve produrre formale istanza, esaustiva delle ragioni e della documentazione tecnica necessaria alla valutazione della richiesta, all'Ufficio Patrimonio. Eseguite le verifiche necessarie ed ottenuti gli imprescindibili nulla osta dagli Uffici provinciali competenti, il Consiglio Provinciale delibererà nel merito.

Salvo espressa contraria previsione, la costituzione di diritti reali su beni immobili provinciali è a carattere oneroso.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al procedimento, al rogito dell'atto pubblico, alla sua registrazione e trascrizione saranno assunte dall'istante.

### **sezione III**

## **PROCEDIMENTI RELATIVI ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE**

### **ART. 13 - PRELAZIONE SU BENI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I.**

L'art. 59 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" prevede l'obbligo di denuncia al Ministero degli atti che trasferiscono la proprietà o la detenzione di beni culturali. Il Ministero, la Regione o altro Ente pubblico locale interessato hanno facoltà di esercitare il diritto di prelazione acquistando i beni al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

Ai sensi dell'art. 62 del predetto Codice, l'Amministrazione Provinciale deve, nel termine di venti giorni dalla data di ricezione della denuncia da parte del Ministero, formulare al Ministero medesimo una proposta di prelazione, corredata della deliberazione di Consiglio Provinciale che predisponga, a valere sul bilancio dell'Ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa ed indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene. Qualora il Ministero, rinunciando (nel termine di venti giorni) all'esercizio diretto del diritto di prelazione, trasferisca tale facoltà all'Amministrazione Provinciale, quest'ultima, assunto il relativo impegno di spesa, deve notificare, entro il termine perentorio di 60 giorni (decorrenti dalla data di ricezione della denuncia da parte del Ministero), all'alienante ed all'acquirente il provvedimento di prelazione.

Nel caso in cui la denuncia sia stata tardiva, incompleta od omessa, il termine per la formulazione della proposta di prelazione al Ministero è di 90 giorni; il termine entro il quale il Ministero può rinunciare all'esercizio diretto della facoltà è di centoventi giorni; il termine entro cui procedere alle notifiche è di cent'ottanta giorni. Detti termini decorrono dal giorno di ricezione da parte del Ministero della denuncia tardiva ovvero dall'acquisizione ad opera dello stesso di tutti gli elementi.

### **ART. 14 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI POSSIBILE OGGETTO DI PRELAZIONE**

L'Amministrazione Provinciale potrà esercitare la facoltà di prelazione esclusivamente sulle seguenti tipologie immobiliari, tutte le altre escluse:

- ville storiche;
- edifici interi;

- porzioni immobiliari in proprietà esclusiva della superficie minima di 500 mq che costituiscano almeno i 2\3 dell'immobile.

#### **Sezione IV**

### **PROCEDIMENTI RELATIVI ALL'EMANAZIONE DI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE**

#### **ART. 15 - CONCESSIONE**

Il presente regolamento disciplina esclusivamente le concessioni aventi ad oggetto beni patrimoniali indisponibili che si sostanziano in un provvedimento amministrativo potestativo unilaterale revocabile ad nutum a carattere oneroso con il quale la Provincia attribuisce posizioni o facoltà nuove a terzi, ampliandone così la sfera giuridica, mai in conflitto con il perseguimento dell'interesse pubblico cui il bene è destinato.

#### **ART. 16 - AUTORIZZAZIONE**

L'autorizzazione è il provvedimento amministrativo potestativo unilaterale, revocabile ad nutum, a carattere oneroso, con il quale la Provincia rimuove temporaneamente un limite alla posizione soggettiva preesistente di un terzo, che ne abbia fatto richiesta, autorizzando lo stesso all'esercizio di un diritto su propri beni patrimoniali disponibili.

#### **ART. 17 - MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI**

Salvo quanto stabilito al successivo art. 21 rientra nella diretta competenza del Dirigente il rilascio del provvedimento amministrativo autorizzatorio\concessorio che, salva la propria revocabilità ad nutum, avrà sempre una durata determinata. Il procedimento, aperto su istanza di parte, abbisogna dei necessari nulla osta tecnici e della previsione di eventuali peculiari indicazioni e prescrizioni nel merito nonché dell'eventuale verifica dello stato dei luoghi. A garanzia del corretto utilizzo del bene viene richiesto il versamento di una cauzione, di volta in volta determinata, e la sottoscrizione della determinazione dirigenziale da parte dell'istante per accettazione dei termini e delle condizioni ivi previste.

#### **ART. 18 - CANONI**

I canoni concessori ed autorizzatori si considerano equiparati.

I canoni, così come determinati dalla DGP prot. 72563/490 del 20.12.2006, possono essere soggetti ad indicizzazione Istat annuale. Con delibera di Giunta Provinciale quinquennalmente sarà valutata la congruità dei valori applicati, con indicazione espressa dei canoni da applicare. Resta salva la gratuità della concessione ad un Ente Pubblico che utilizzi l'immobile per scopi di natura pubblica.

#### **Art. 19 - DURATA**

Salva la revocabilità ad nutum, la durata dei provvedimenti sarà determinata a seconda del loro peculiare oggetto.

#### **Art. 20 - MIGLIORIE**

Qualora il concessionario\titolare di autorizzazione effettui degli interventi migliorativi a carattere permanente preventivamente autorizzati su immobili provinciali, gli stessi saranno acquisiti al patrimonio provinciale senza che nulla sia dovuto dall'Amministrazione provinciale al terzo esecutore.

Qualora gli interventi permanenti non siano stati autorizzati, la Provincia di Vicenza ha facoltà di acquisirli nel proprio patrimonio ove li reputasse migliorativi, ovvero di pretendere la loro rimozione, fatta salva ogni altra facoltà, non ultimo il risarcimento del danno, ove li reputasse dannosi.

Qualora il terzo non provvedesse nel termine assegnato alla loro rimozione, l'Amministrazione provinciale provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà, anche in sede giurisdizionale.

#### **Art. 21 - CONCESSIONE IN USO DI SPAZI SCOLASTICI**

In base al D.Lgs. n. 297/94, al D.P.R. n. 275/99 e al D.M. n. 44/2001, le strutture e le attrezzature scolastiche possono essere utilizzate, al di fuori dell'orario del servizio scolastico, per attività che realizzino la funzione della scuola come centro di promozione culturale, sociale e civile, fatta salva la precedenza assoluta per le attività scolastiche.

Nell'ambito delle attività ammesse (art. 50 del D.M. n. 44/2001), l'uso delle strutture deve essere coerente con la destinazione e le caratteristiche edilizie delle strutture stesse e deve avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene e salvaguardia del patrimonio provinciale, nonché in conformità ad ogni disposizione di legge.

Le Istituzioni Scolastiche, delegate dalla Provincia all'emissione delle Concessioni d'uso temporaneo e precario a terzi, sono tenute a gestire direttamente le richieste di concessione, ad evadere le richieste di utilizzo, e a provvedere all'incasso delle rispettive somme.

Sono di esclusiva competenza della Provincia il rilascio delle concessioni per l'utilizzo extra-scolastico delle palestre di proprietà.

Agli istituti scolastici, con riferimento alle concessioni a titolo oneroso di bar e/o distributori automatici di alimenti e bevande, è fatto obbligo di applicare i canoni e le tariffe deliberate dalla Provincia per l'utilizzo degli spazi concessi in uso temporaneo e precario a terzi.

L'individuazione del gestore del bar e/o dei distributori deve avvenire mediante procedura comparativa preceduta da adeguata pubblicità. E' fatto obbligo all'istituto scolastico di trasmettere all'ufficio patrimonio della Provincia di Vicenza copia del contratto stipulato con l'aggiudicatario del servizio da cui si rilevi l'ammontare della tariffa applicata.

Gli istituti scolastici assumono ogni responsabilità in merito al rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza con particolare riferimento all'obbligo di installare solo apparecchiature rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti e prevenzione incendi.

Le Istituzioni Scolastiche devono utilizzare i canoni e/o le tariffe introitate per l'utilizzo degli spazi concessi in uso temporaneo e precario a terzi, per far fronte in via esclusiva alle spese di competenza provinciale.

## **Art. 22 - NORME TRANSITORIE E CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme contenute nel codice civile.

I procedimenti istruiti al momento di entrata in vigore del presente Regolamento saranno disciplinati dal medesimo, semprechè, per la singola fattispecie concreta, lo stesso non costituisca norma derogatoria in pejus, ovvero un notevole aggravio procedimentale. In tali casi, si procederà quindi sulla base delle norme regolamentari previgenti.

## **Art. 23 - NORMA DI CHIUSURA**

I procedimenti oggetto del presente regolamento sono curati dall'Ufficio Patrimonio.

I diversi uffici eventualmente promotori di procedure ricadenti in ambito patrimoniale debbono coordinare le proprie attività alle direttive espresse in materia dall'Ufficio Patrimonio, che è autorizzato ad avvalersi della collaborazione degli stessi per sopperire alle esigenze organizzative relative al proprio ambito di competenza.