

**REGOLAMENTO  
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE  
DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA  
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DELLE MARCHE**

**ART. 1**  
**FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà camerale, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità ed agli altri principi comunitari, nonché ai principi generali della vigente normativa in materia di Contabilità Generale dello Stato.

Con il presente regolamento si intende assicurare che tali alienazioni avvengano a seguito di adeguate forme di pubblicità ed in osservanza dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa, con procedure che garantiscano le soluzioni di vendita più convenienti per l'Ente.

**CAPO I - LA STIMA DEI BENI**

**ART. 2**  
**PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**  
**E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Gli immobili camerali che il Consiglio intende alienare vengono inseriti annualmente negli atti di programmazione economica-finanziaria e patrimoniale, contestualmente al preventivo economico, preferibilmente mediante redazione di un Piano di alienazioni immobiliari; si procede all'alienazione di un immobile camerale non inserito nel Piano di alienazione o nei documenti di programmazione di bilancio anche successivamente mediante aggiornamento dei documenti economici e finanziari di bilancio.

Gli immobili camerali vengono alienati a seguito della programmazione come sopra descritta e previo espletamento degli adempimenti e comunicazioni previsti dalla normativa di volta in volta vigente ai fini della razionalizzazione della gestione degli immobili pubblici (Ministero delle Economie e Finanze, Agenzia del Demanio, etc.).

I beni da alienare sono identificati con indicazione delle loro caratteristiche principali:

- a) la ubicazione, il genere, eventualmente il grado di coltura, gli indici di fabbricabilità, la volumetria e qualità dei fabbricati esistenti nonché le condizioni attuali d'uso e di conservazione, le previsioni urbanistiche vigenti ed in eventuale corso di adozione, i numeri di mappa o di sezione sotto cui si trovano censiti in catasto;
- b) la qualità o natura e quantità degli accessori considerati immobili per destinazione in base alle norme del codice civile;
- c) le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la sicurezza del territorio e delle proprietà dei terzi;
- d) diritti di godimento sia di natura reale che obbligatoria, diritti di prelazione, pesi comunque eventualmente gravanti e tali da interferire con il libero godimento e disponibilità dei beni.

**ART. 3**  
**PERIZIA DI STIMA**

Una volta identificati i beni devono essere periziati e stimati, alternativamente:

- a) da un dipendente dell'Ente in possesso di lauree in architettura, ingegneria o diploma di geometra, perito edile con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata anche fuori dell'Ente nella stima dei beni immobili;
- b) da società *in house* del sistema camerale dotate delle necessarie professionalità;
- c) dall'Agenzia delle Entrate o da altro soggetto pubblico abilitato ad effettuare perizie di stima per enti pubblici;
- d) da un professionista esperto (in possesso di lauree in architettura, ingegneria o diploma di geometra, perito edile con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata nella stima dei beni immobili).

Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti tra loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi preferibilmente ad un unico stimatore.

Le spese eventualmente sostenute dallo stimatore per l'acquisizione di documentazione tecnica necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dall'Ente, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste per legge per la determinazione del relativo compenso.

Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi, anche per interposta persona, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

#### **ART. 4 STIMA DEI BENI**

Le valutazioni di stima devono esplicitare il criterio o i criteri adottati, nell'ambito di quelli più idonei a rappresentare il più probabile prezzo di mercato.

Anche le permutazioni immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima, quanto meno di congruità.

La perizia estimativa deve indicativamente contenere:

- l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
- una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
- il valore di mercato dell'immobile;
- la potenziale destinazione d'uso del bene.

Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione dell'immobile, tenendo conto, ove possibile, delle tabelle OMI.

A tale valore come sopra determinato, potranno essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene.

### **CAPO II – LA PROCEDURA DI ALIENAZIONE**

#### **ART. 5 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Le condizioni generali di vendita sono formulate sulle seguenti basi:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo coi medesimi pesi e nello stato in cui si trovano e come sono posseduti dall'Ente, con le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, se anche non indicate nel capitolato e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;
- b) qualunque responsabilità dell'Ente è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente in tutto o in parte del bene acquistato; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo pagato e delle spese di aggiudicazione, ovvero al rimborso della minor somma effettivamente pagata per la patita evizione. Ove l'evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro

maggiore od accessorio compenso. Il compratore non potrà mai sospendere il pagamento dei prezzi nei termini previsti, anche qualora esistesse qualche ipoteca a favore di terzi o che pendesse giudizio di evizione o qualsiasi altra vertenza amministrativa o giudiziaria per compensi, abbuoni o altro, fermo l'obbligo dell'Ente di pagare a suo tempo il debito ipotecario con la conseguente cancellazione;

c) il compratore s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, ma gli obblighi dell'Ente sono subordinati alla approvazione del contratto da parte dell'organo competente.

## **ART. 6 CONDIZIONI SPECIALI DI VENDITA**

Nelle condizioni speciali si indicano:

- a) i beni da vendere, la loro situazione, la denominazione, i confini, la consistenza e i dati catastali;
- b) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
- c) tutte le ulteriori informazioni, relative ai beni da alienare ed alla procedura di vendita, delle quali è opportuno, secondo i casi, che il potenziale acquirente abbia cognizione.

## **ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA**

All'alienazione dei beni immobili dell'Ente si procede, in sequenza, mediante:

- a) asta pubblica;
- b) gara ufficiosa – trattativa privata;
- c) trattativa diretta.

L'asta pubblica viene indetta con determinazione Segretario Generale o del dirigente del Servizio Patrimonio, con la quale viene individuato il bene da alienare, approvato il bando pubblico ed impegnata eventualmente la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, con determinazione del Segretario Generale o del dirigente del Servizio Patrimonio viene approvato l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali sul bene da alienare, le modalità ed i termini di presentazione delle offerte.

## **ART.8 BANDI D'ASTA**

Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcun limite di aumento e con l'esclusione delle offerte in diminuzione.

Il bando pubblico deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) gli estremi di identificazione dell'Ente camerale;
- b) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene immobile da alienare;
- c) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene immobile;
- d) i dati relativi al possesso dell'immobile
- e) il prezzo estimativo posto a base d'asta ed i termini di pagamento del corrispettivo;
- f) il responsabile del procedimento di alienazione ed i riferimenti per ottenere i documenti ed i capitoli d'asta;
- g) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà all'asta;
- h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- k) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero quelle che comportano l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- i) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, con l'eventuale indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (come spese d'asta, contratto, registrazione, etc.);
- l) le modalità ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione o delle offerte dei concorrenti, corredate della prova dell'eseguito deposito della cauzione prevista dal capitolato;

m) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia per lo meno eguale al prezzo stabilito per l'asta.

Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.

## **ART. 9 PUBBLICAZIONE DI BANDI E AVVISI**

I bandi e gli avvisi d'asta, a cura del Responsabile del procedimento, sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicità:

a) pubblicazione integrale sul sito internet dell'Ente camerale;

b) affissione, per estratto, all'albo dell'Ente camerale ed all'albo pretorio del Comune in cui si trovano gli immobili.

c) pubblicazione per estratto nella gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Segretario Generale o del Dirigente del Servizio Patrimonio, anche altri mezzi di pubblicità e canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.

Gli estratti degli avvisi d'asta, redatti in forma sintetica, devono contenere:

1) gli estremi di identificazione dell'Ente camerale;

2) una sommaria descrizione dei beni da vendere;

3) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà all'asta;

4) i riferimenti per la consultazione dell'avviso integrale pubblicato sul sito internet dell'Ente camerale; a tal fine l'Ente stesso deve assicurare, per tutta la durata della pubblicazione, la concreta possibilità di accedere al sito e scaricare le informazioni.

La pubblicazione non può essere inferiore a trenta giorni.

Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà arrotondata all'unità superiore.

## **ART. 10 OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE**

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare.

La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, l'aggiudicatario dovrà dichiarare entro sette giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale ove presente o nei sette giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara.

In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione, sino all'avvenuta stipula dell'atto di compravendita.

I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolanti anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

## **ART. 11**

## MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Dell'asta si occupa apposita commissione nominata dal Segretario Generale della Camera di Commercio, composta dal dirigente del Servizio Patrimonio dell'Ente e da due dirigenti o funzionari camerali.

L'asta si svolge presso la sede dell'Ente ovvero in locali diversi, ritenuti opportuni in relazione alle esigenze del caso. Per partecipare all'asta è necessario che la domanda di partecipazione o l'offerta del prezzo, sia inviata a mezzo posta in plico sigillato e raccomandato e corredata della prova degli avvenuti depositi per la cauzione e per le spese contrattuali fermo restando che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi ragione, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. E' altresì consentita la consegna a mano e, in tal caso, farà fede la data e l'ora di registrazione al protocollo generale dell'Ente.

Le domande e le offerte, in bollo, dovranno espressamente contenere la volontà del soggetto di prendere parte all'esperimento dell'asta con l'indicazione del lotto per il quale si intende partecipare o fare le offerte. Le domande dovranno essere sottoscritte con firma leggibile - per esteso, recanti nome, cognome o ragione sociale dell'offerente - e dovranno pervenire all'ente non più tardi del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento dell'incanto oltre il quale termine non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

Il deposito fatto dall'aggiudicatario sarà imputato in acconto del prezzo di aggiudicazione. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, gli importi versati a cauzione e deposito sono restituiti immediatamente dopo la chiusura dell'incanto.

Allorché la domanda di partecipazione è presentata congiuntamente da più soggetti, questi si intendono solidalmente obbligati.

Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili al presente regolamento.

### ART. 12

#### PROCEDURE DI VENDITA E CONDIZIONI

Alle alienazioni immobiliari si procede, in via generale, con procedure ad evidenza pubblica, mediante offerte segrete in aumento o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le procedure di seguito indicate e salvo quanto in materia di gara ufficiosa di cui al successivo articolo 13.

Il prezzo a base d'asta è quello determinato con la perizia di stima di cui ai precedenti articoli 3 e 4 del presente regolamento.

Qualora riesca infruttuoso il primo esperimento d'incanto si procede ad ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni del prezzo base, **ciascuna delle quali non può eccedere il 15% del valore di stima**. Qualora riescano infruttuosi anche gli ulteriori esperimenti d'asta, e le successive riduzioni del prezzo base abbiano raggiunto il **trenta per cento del valore di stima**, l'Ente può procedere a gara ufficiosa- trattativa privata, ai sensi del successivo art.13 **ponendo a base d'asta il valore di stima ribassato del 30%**.

### ART. 13

#### GARA UFFICIOSA-TRATTATIVA PRIVATA

La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa in caso di precedenti aste andate deserte.

L'Ente procederà all'alienazione del bene immobile mediante pubblicazione di avviso ai sensi dell'art. 9.

La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:

- 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 di segretezza ed imparzialità;
- una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto, posto a base delle offerte da presentare.

Una Commissione costituita ai sensi dell'art.11 provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

#### **ART. 14 TRATTATIVA DIRETTA**

E' ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto allorché siano risultate infruttuose l'asta pubblica e l'eventuale gara ufficiosa. In tale caso è possibile fissare un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta o per la gara ufficiosa, valutando gli interessi pubblici in gioco ed applicando i seguenti principi: da un lato il principio della redditività, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, dall'altro tale principio può essere temperato con altri principi di interesse pubblico, in casi di assenza di scopo di lucro dei privati e in caso di finalità istituzionali. In tal caso si può procedere a trattativa privata diretta, su motivazione istruttoria del Dirigente competente e previa deliberazione di indirizzo degli Organi competenti.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula de contratto.

#### **ART. 15 PROCESSO VERBALE**

L'esito dell'asta o della gara ufficiosa-trattativa privata o della trattativa diretta si fa constatare mediante processo verbale. Nel processo verbale sono enunciati:

- a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si svolge l'asta o la gara ufficiosa- trattativa privata;
- b) il nome, cognome e qualità dei funzionari pubblici che assistono alle operazioni di gara;
- c) il valore di perizia sul quale l'asta, o la gara ufficiosa-trattativa privata è aperta;
- d) il nome, cognome e residenza o domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte fatte ed il prezzo offerto;
- f) l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio nome, o per procura, o per persona da dichiarare;
- g) l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dal capitolato.

Quando non siano state presentate offerte o queste non siano accettabili a norma di legge o del presente regolamento, si compila un processo verbale d'asta infruttuosa.

#### **ART. 16 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

L'aggiudicazione definitiva dell'immobile è effettuata con determinazione del Segretario Generale o del dirigente Servizi Patrimoniali successivamente all'esito positivo di tutti i controlli stabiliti dalla legge e dal capitolato.

#### **ART. 17 PAGAMENTO DEL PREZZO**

Il prezzo dell'immobile deve essere pagato con le modalità e nei termini previsti nel capitolato. Di norma, e salve eventuali diverse indicazioni contenute nel capitolato medesimo, il prezzo dovrà essere pagato in unica soluzione entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

All'acquirente verrà rilasciata quietanza dell'avvenuto pagamento.

Dal giorno del pagamento del prezzo l'aggiudicatario subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni che competono all'Ente e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e degli altri pesi, ma non potrà entrare nel possesso materiale dei beni aggiudicati prima della stipula del contratto di vendita. Ritardandosi dall'aggiudicatario oltre dieci giorni l'adempimento dell'obbligo di pagamento del saldo del pezzo, l'Ente procederà senza bisogno di alcuna forma di diffida, a nuovi incanti dell'immobile a rischio e spese dell'aggiudicatario il quale perderà tutte le somme in deposito e sarà inoltre tenuto al risarcimento dei danni.

## **ART. 18 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto per il trasferimento dell'immobile a seguito della aggiudicazione definitiva dovrà essere stipulato entro 30 giorni dal pagamento del prezzo dinanzi a notaio scelto dall'Ente.

Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari motivati.

## **CAPO III – ALTRE DISPOSIZIONI**

### **ART. 19 PERMUTA**

Con specifica deliberazione del Consiglio camerale l'Ente è autorizzato, quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, a permutare beni immobili a trattativa privata.

In tale ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Ente del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.4 del presente regolamento.

### **ART. 20 NORME FINALI E TRANSITORE**

Le disposizioni del presente regolamento trovano applicazione anche nei procedimenti già avviati, ferma restando la validità degli atti e provvedimenti compiuti precedentemente alla data della relativa entrata in vigore.

### **ART. 21 ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore decorso il quindicesimo giorno dalla data di affissione all'Albo camerale ed è reso accessibile anche mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente camerale.