

**AREA VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE BENI
RIFORMA FONDIARIA
P.O. Valorizzazione e Dismissione Beni Immobili**

**RELAZIONE SUI RISULTATI DELL'AVVISO DI VENDITA DEI BENI NON AGRICOLI
PUBBLICATO SUL BUR N. 89 DEL 16.12.2004**

PREMESSA

In attuazione dell'articolo 26 del "*Regolamento di Dismissione dei Beni di Riforma*" approvato dal Consiglio Regionale di Basilicata il 5 agosto 2003 con deliberazione n.691 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata n.62 del 20.08.2003, l'Agenzia, con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 360 del 16 dicembre 2004 avente ad oggetto: "*Attuazione disciplina transitoria comma 1°, art. 39 del Regolamento di Dismissione dei Beni di Riforma. Vendita beni Titolo II, Capo I (beni non agricoli e complementari all'agricoltura rivenienti dall'azione di Riforma Fondiaria): approvazione elenco pratiche e avviso per la presentazione delle domande di acquisto con relativi allegati*", ha approvato il 1° avviso di vendita di beni extragricoli rivenienti dall'intervento di Riforma.

L' Avviso di Vendita, ai sensi del comma 1 dell'art. 26 del Regolamento di Dismissione, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata n.89 del 16 dicembre 2004, sul sito internet della Regione Basilicata e dell'ALSIA e divulgato attraverso le principali testate giornalistiche a diffusione regionale. Inoltre, ai soggetti inseriti nell'elenco allegato all'avviso di vendita, è stata data informazione *ad personam* mediante lettera.

Nell'Avviso di Vendita, la scadenza per la presentazione delle domande, veniva fissata per le ore 12 del giorno 31 gennaio 2005.

LINEE GENERALI DELL'AVVISO

Con la delibera n. 360 del 3 dicembre 2004, preliminarmente, l'Alsia ha stabilito di procedere, nell'ambito della norma transitoria di cui all'art. 39 del Regolamento di Dismissione dei Beni di Riforma Fondiaria, alla dismissione delle situazioni pendenti rientranti nelle fattispecie previste dal citato Titolo II relativo ai "criteri e modalità di cessione degli immobili con destinazione non agricola" ed in particolare dal capo I, avente ad oggetto "Cessioni a Titolo oneroso". In particolare, in fase di prima attuazione dell'art. 39 del citato Regolamento, relativamente agli immobili non agricoli e complementari all'agricoltura da cedere a titolo oneroso, è stato stabilito di avviare la dismissione degli immobili la cui procedura di vendita è risultata appartenere a una delle tipologie di seguito elencate, ad eccezione di quelle per le quali, in fase di predisposizione dell'avviso, è risultata la presenza di giudizio avanti le Autorità competenti o per le quali dovesse sopravvenire il contenzioso anche in fase istruttoria:

1. immobili valutati, con vendita deliberata e per i quali è stato versato dal detentore l'acconto del 10% del prezzo determinato dall'ex Ufficio Tecnico Erariale;

2. immobili valutati dall'ex Ufficio Tecnico Erariale per i quali è stato versato dal detentore l'acconto del 10% del prezzo;
3. immobili valutati dall'ex Ufficio Tecnico Erariale e con vendita deliberata;
4. immobili per i quali l'Agenzia ha concesso nullastato/autorizzazioni per l'esecuzione di opere;
5. immobili per i quali l'Agenzia ha espresso parere favorevole per l'attuazione di Planovolumetrici risultati, successivamente, regolarmente attuati;
6. immobili richiesti in acquisto da enti pubblici con istanze opportunamente motivate.

L'avviso, inoltre, ha disciplinato la cessione dei beni extragricoli (suoli e fabbricati) tenendo conto delle situazioni di fatto emerse nel corso della istruttoria eseguita preliminarmente all'adozione della delibera n. 360/2004 stabilendo, principalmente, che:

1. "sono destinatari delle disposizioni della normativa transitoria i soggetti riportati nell'elenco allegato alla deliberazione n. 360/2004 qualora risultanti in possesso dei requisiti oggettivi per l'acquisto definiti dall'art. 25 del Regolamento di Dismissione ossia con detenzione degli immobili continuativa e attuale anteriore alla data del 31/12/1996 ad eccezione dei beni aventi destinazione commerciale ed artigianale per i quali, ai sensi del commi 1° e comma 2° dell'art.33 del Regolamento di Dismissione, è riconosciuto il diritto di prelazione ai titolari dell'esercizio".
2. "nei casi in cui vi sia stato subentro nella detenzione dell'immobile da parte del coniuge o di un discendente in linea retta, in attuazione dell'art. 25, comma 3 del Regolamento di Dismissione, poteva presentare domanda l'attuale detentore. In tale ipotesi, il periodo di detenzione sarà considerato, giuridicamente ed economicamente, continuativo";
3. "per oggettività di azione, veniva stabilito inoltre che potevano presentare istanza di acquisto gli aspiranti acquirenti in possesso dei requisiti, non ricompresi nell'allegato elenco, i quali ritenevano di aver la propria pratica di vendita rientrante in una delle tipologia individuate dall'avviso";
4. veniva stabilito altresì che l'Alsia, sulla base delle domande pervenute, doveva provvedere a redigere e a pubblicare sul BUR, ai sensi del 3° comma dell'art.26 del Regolamento di Dismissione dei beni, l'elenco provvisorio dei detentori aspiranti all'acquisto aventi i requisiti e l'elenco degli esclusi secondo l'anzianità delle domande di acquisto ritenendo valide a tal fine anche le domande presentate ai disciolti Enti Riforma e di Sviluppo;
5. infine, con l'art.7 dell'avviso, veniva stabilito che i soggetti interessati, potranno presentare all'Alsia osservazioni scritte entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'elenco provvisorio. Trascorso tale termine, l'Alsia dovrà provvedere ad esaminare le stesse e a redigere l'Elenco definitivo da approvare con successivo provvedimento e pubblicato sul BUR della Regione Basilicata.

BASI PER LA FORMULAZIONE DELL'ELENCO DEGLI AMMESSI E DELL'ELENCO DEGLI ESCLUSI

a) base NORMATIVA:

- a.1) l'art.26 del Regolamento di Dismissione stabilisce che:

- " i detentori che intendono regolarizzare la propria posizione dovranno far pervenire all'Agenzia domanda di acquisto, ovvero dovranno confermare la precedente domanda, entro i termini previsti dal bando, corredando l'istanza con atto notorio nel quale è attestata la data dell'inizio della detenzione. Allo stesso modo la domanda di acquisto dovrà essere presentata dai concessionari";
- L'Alsia, verificati i requisiti degli aspiranti acquirenti, provvederà a pubblicare sul BUR della Regione Basilicata l'elenco dei concessionari e dei detentori nei confronti dei quali si procederà alla vendita e l'elenco degli esclusi. Per l'istruttoria si seguirà l'ordine cronologico di presentazione delle domande. In tal senso restano ferme le domande presentate ai disciolti Enti di Riforma e di Sviluppo".

a.2) l'"Avviso per la presentazione delle domande di acquisto di beni extragricoli" ha stabilito :

- all'art. 6- elenco degli aspiranti acquirenti.: " L'Alsia provvederà a redigere e a pubblicare sul BUR, ai sensi del 3° comma dell'art. 26 del Regolamento di Dismissione dei beni, l'elenco provvisorio dei detentori aspiranti all'acquisto aventi i requisiti e l'elenco degli esclusi. Gli elenchi saranno formulati secondo l'anzianità delle domande di acquisto. Qualora le pratiche risultino avviate d'ufficio farà fede la data della deliberazione, di richiesta versamento dell'acconto del 10% o della richiesta di rilascio del nullaosta/autorizzazione.
Ai fini di detto elenco avranno validità le domande già presentate ai disciolti Enti Riforma e di Sviluppo"
- all'art.7 -osservazioni sull'elenco-: "Entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'elenco provvisorio, i soggetti interessati potranno presentare all'Alsia osservazioni scritte. Trascorso tale termine, l'Alsia provvederà ad esaminare le stesse e a redigere l'Elenco definitivo che sarà approvato con successivo provvedimento e pubblicato su BUR della Regione Basilicata.";
- all'Art.8 - mancanza dei requisiti e rinuncia all'acquisto- : "Ai sensi dell'art. 25 comma 1° del Regolamento di Dismissioni, la mancanza dei requisiti di cui all'art. 3 del presente avviso, determina il venire meno dei presupposti per la vendita a favore dell'aspirante acquirente;
I detentori che non presenteranno domanda di riconferma della volontà di acquisto saranno ritenuti rinunciatari.
Per le fattispecie rientranti nei precedenti punti 1 e 2 non sarà possibile vantare diritti acquisiti. L'Alsia in tali casi provvederà a porre in essere la procedura di rilascio del bene e nulla sarà dovuto per eventuali migliorie apportate al bene stesso".
- all'Art.9 -istruttorie di vendita-: "Per l'istruttoria delle singole pratiche sarà seguito l'ordine degli elenchi di cui al precedente art.6. Avranno precedenza, compatibilmente con i carichi di lavoro delle competenti strutture, le pratiche di cessione oggetto di sollecito opportunamente motivato."

b) base LOGISTICA:

Dall'esame delle richieste di acquisto, sono emersi alcuni elementi che si è ritenuto opportuno portare all'attenzione dell'Amministrazione. Tali elementi sono stati discussi in apposite riunioni di coordinamento cui hanno partecipato l'Amministratore Unico, il Dirigente dell'Area, i responsabili delle PP.OO. dell'Area e i responsabili degli Uffici Territoriali. In particolare, in tali riunioni, sono state discusse le seguenti questioni:

1. numero e tipologia delle domande pervenute;
2. entità della documentazione acclusa alla domanda;
3. atteggiamento assunto dai richiedenti;
4. linee da seguire per la formulazione degli elenchi degli ammessi e degli esclusi.

Per le domande risultate carenti della documentazione tecnico-amministrativa richiesta dall'avviso di vendita, come stabilito nelle riunioni, si è proceduto alla richiesta di integrazione agli interessati con apposite lettere.

Per i soggetti non inseriti nell'elenco allegato all'avviso di vendita che hanno presentato domanda di acquisto (fuori elenco), è stata accertata la presenza del requisito di partecipazione con la verifica della documentazione storica presente presso gli archivi dell'Agenzia e, in particolare, per tramite delle verifiche esperite dagli uffici periferici territorialmente competenti.

In ultimo, per gli immobili pretesi in acquisto da più soggetti, è stata fatta una richiesta formale di chiarimenti a tutti gli instanti e verbalizzate le relative posizioni. Per i casi controversi, è stata fatta richiesta di parere al legale dell'Agenzia.

Sulla base degli elementi emersi dalla collazione della documentazione, degli accertamenti esperiti e di quanto previsto dall'avviso di vendita, il responsabile della U.O. Beni Agricoli e Cessione e Beni Extragricoli P.A. Renato Viggiani, ha predisposto l'elenco dei soggetti ammessi all'istruttoria e l'elenco degli esclusi.

Nel corso della formulazione dell'elenco è stato definito, inoltre, l'ordine di priorità con il quale l'Agenzia dovrà procedere all'istruttoria delle pratiche ammesse. In particolare, i criteri osservati sono stati i seguenti:

C) criterio dell'anzianità e della perfezione della domanda:

I nominativi degli aspiranti acquirenti sono stati elencati in base all'anzianità della domanda secondo le seguenti regole:

- c.1) mantenendo ferme l'anzianità delle precedenti domande presentate all'Alsia ovvero all'ESAB. Qualora le pratiche sono risultate avviate d'ufficio è stata fatto riferimento alla data della deliberazione, di richiesta versamento dell'acconto del 10% o del rilascio del nullaosta/autorizzazione;
- c.2) il criterio riportato al precedente punto è stato mantenuto anche nei casi in cui la domanda è stata prodotta dal coniuge o da un discendente in linea retta subentrato nella detenzione del bene così come stabilito dall'art. 25, comma 3 del Regolamento di dismissione e dall'art. 3 dell'avviso di vendita ovvero, in caso di presentazione di domanda da parte di soggetti fuori elenco per i quali è stato accertato il requisito di partecipazione;
- c.3) Le domande risultate incomplete o carenti di documentazione, nonostante l'invito al perfezionamento, sono state collocate in coda all'elenco secondo l'ordine cronologico di presentazione;
- c.4) Infine, si è ritenuto comprendere fra gli ammessi all'istruttoria anche l'unica domanda pervenuta in ritardo riguardante un immobile non presente nell'elenco allegato all'avviso di vendita per la quale, peraltro, è stata accertata la presenza di requisiti di partecipazione. Detta domanda è stata collocata in coda a tutte le altre nell'ambito del gruppo (Rif: n. 15 elenco ammessi U.T. di Policoro e Stigliano, Sig. Pitrelli Giuseppe).

D) criterio della territorialità:

Al fine di mettere l'utente in condizione di meglio ed immediatamente, conoscere il proprio posto nella graduatoria temporale di definizione della pratica, si è strutturato l'elenco in base alla logistica degli Uffici Territoriali dell'Agenzia impegnati nelle attività di riforma. Detto criterio della territorialità è stato adottato, fra l'altro, in quanto ritenuto oggettivo ed efficace poiché rispondente al modello organizzativo dell'Agenzia. In sostanza, i nominativi sono stati distribuiti in relazione al territorio di competenza delle singole strutture periferiche dell'Alsia (Unità Territoriali) che dovranno procedere alle relative istruttorie di vendita.

SISTEMA DI CLASSIFICAZIONE DELLE DOMANDE

In base alla normativa definita da Regolamento e dall'Avviso, i nominativi degli aspiranti acquirenti sono stati suddivisi in due elenchi: **l'ELENCO degli AMMESSI e l'ELENCO degli ESCLUSI**:

1) l'ELENCO degli AMMESSI ricomprende la seguente **tipologia**:

- 1.1) Soggetti AMMESSI** all'istruttoria i quali hanno dimostrato di possedere i requisiti richiesti dalla L.R. 47/2000 e successive modificazioni e integrazione, dal Regolamento di Dismissione e dall'avviso di vendita.

2) l'ELENCO degli ESCLUSI che ricomprende le seguenti **tipologie**:

- 2.1) Soggetti ESCLUSI** i quali, pur avendo presentato regolare domanda di acquisto, sono risultati privi di uno dei seguenti requisiti di partecipazione richiesti dall'Avviso di vendita:

- 2.1.1) valutazione UTE, deliberazione di vendita, versamento dell'acconto del 10% del prezzo determinato dall'ex Ufficio Tecnico Erariale;
- 2.1.2) assenza di concessione di nullaosta/autorizzazione per l'esecuzione di opere;
- 2.1.3) immobili al di fuori di Planovolumetrici regolarmente attuati;
- 2.1.4) immobili non di competenza dell'Agenzia;

2.2) soggetti ESCLUSI per assenza di requisiti di detenzione richiesti dalla L.R. 47/2000 e successive modificazioni e integrazione, dal Regolamento di Dismissione e dall'avviso di vendita;

2.3) Soggetti RINUNCIATARI in quanto rientranti nella tipologia prevista dal punto n.1, art. 5 dell'Avviso di vendita, ossia che non hanno presentato domanda di conferma della volontà di acquisto;

2.4) soggetti per i quali è necessario definire il "diritto" della Detenzione e conduzione dell'immobile e, pertanto, si è sospesa l'ammissione o l'esclusione. Detti soggetti, nel caso venga definito il diritto prima della pubblicazione dell'elenco definitivo degli ammessi e degli esclusi, fermo restando la presenza di altri requisiti, saranno inseriti nei relativi elenchi a seconda dell'esito. Diversamente, saranno definitivamente esclusi fino a quando risulterà determinato il possesso del requisito di detenzione e di conduzione.

RISULTATI

Dalla verifica del numero di domande pervenute, è emersa una buona risposta dell'utenza al nuovo criterio di vendita. In dettaglio, su n.64 immobili ricompresi nell'elenco allegato all'avviso di vendita, distribuiti sul territorio secondo quanto riportato nella Tabella 1 e nel correlato Grafico 1, solo per n.4 beni non è stata presentata la richiesta di acquisto. In compenso sono pervenute n.12 richieste da parte di soggetti fuori elenco risultate ammissibili all'istruttoria. Pertanto, come si evince dagli elenchi allegati, le domande risultate provvisoriamente ammissibili all'istruttoria sono n.72, le escluse n.14.

CONCLUSIONI

Come previsto dall'art.7 dell'avviso di vendita, trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione dell'elenco provvisorio, previa informativa agli interessati del risultato conseguito, saranno valutate le eventuali osservazioni presentate dagli interessati e definite le direttive da attuare per la redazione e l'approvazione degli elenchi definitivi.

Nel contempo, al fine di contrarre i futuri tempi di istruttoria, per i beni ricadenti nelle aree omogenee a destinazione Urbanistica del tipo F ed D, secondo quanto previsto normativa dalla vigente, sarà richiesta perizia di stima all'Area preposta.

Seguirà, su disposizione del dirigente, la individuazione dei gruppi di lavoro, la nomina dei responsabili dei procedimenti e, quindi l'affidamento delle pratiche per la definizione delle istruttorie.

GV/

Matera, 27/05/2005

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Giovanni Vena
Responsabile P.O.
"Valorizzazione e Dismissione Beni Immobili"

TABELLA 1. Ripartizione degli immobili su territorio regionale per Unità Territoriali.

UNITA' TERRITORIALE	COMUNE	IMMOBILI (N°)
Policoro	Policoro	7
	Tursi	3
Scanzano Jonico	Scanzano Jonico	19
	Bernalda	3
	Pisticci	4
Gaudio	Lavello	2
	Melfi	2
	Montemilone	1
Lagopesole	Acerenza	1
	Avigliano	2
	Bella	13
	Filiano	4
	Ruoti	3
TOT.		64

GRAFICO 1. distribuzione su territorio regionale degli immobili extragricoli posti in vendita con il 1° avviso.

