

ASP “CARLO SARTORI”

REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’ASP “CARLO SARTORI”

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 04/07/2011 e s.m.i con
deliberazione del Consiglio di Amministrazione n 26 del 29/03/2017

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Art. 1 - Oggetto del regolamento.

Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare

Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili.

CAPO II

LE PROCEDURE DI VENDITA

Art. 4 - Prezzo di vendita.

Art. 5- Pagamento del prezzo di vendita. Dilazioni.

Art. 6- Procedure di vendita.

Art. 7 - Forme di pubblicità.

Art. 8 - Spese di vendita.

Art. 9 - Asta pubblica.

Art. 10 - Bando di gara: contenuti.

Art. 11 - Offerte e aggiudicazione.

Art. 12 - Aste deserte.

Art. 13 - Garanzie e cauzioni.

Art. 14 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.

Art. 15 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.

Art. 16- Trattativa privata diretta.

Art. 17 - Permuta.

Art. 18- Cause di prelazione.

Art. 19 - Beni soggetti a prelazione.

Art. 20 – Norme finali.

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in analogia di attuazione della previsione recata dall’articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti all’ASP “Carlo Sartori”_(nel prosieguo indicato anche come “Ente”), nel rispetto dei principi generali dell’ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando segnatamente dalla Legge 24 dicembre 1908, n.

783 e successive modificazioni e integrazioni; nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454), al fine di procedere con la massima celerità alla definizione dei provvedimenti concernenti l'alienazione dei beni, onde consentire il raggiungimento degli scopi istituzionali e, ove necessario, il risanamento dei bilanci .

Per alienazione deve intendersi qualsiasi atto, anche di natura meramente obbligatoria, che tragga origine o abbia a riguardare beni immobili e diritti reali su di essi.

2. Con le disposizioni che seguono, l'ASP "Carlo Sartori" intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.

3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 20 sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dello stesso Ente.

Articolo 2 - BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile dell'ASP "Carlo Sartori" come risulta dall'inventario dei beni immobili dell'Ente;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile dell'Ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).

2. L'approvazione della delibera dell'Assemblea dei soci costituisce provvedimento necessario per procedere all'alienazione. A tale scopo l'Assemblea dei soci, su proposta del Consiglio di Amministrazione, fornirà nella propria deliberazione le motivazioni dell'operazione, individuando con precisione i beni da vendere ed indicando anche la destinazione delle risorse ottenute.

Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.

2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita e, in particolare, il Codice dei Beni Culturali, approvato con d. lgs. n. 42/2004.

CAPO II LE PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 4 - PREZZO DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa giurata, redatta da tecnici presenti nell'organico dell'ente o appositamente nominati tra i professionisti iscritti nei ruoli dei periti ed esperti consulenti tecnici del giudice tenuti dal Tribunale di Reggio Emilia, con riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti alla natura del bene da valutare. La scelta dei tecnici compete al Consiglio di Amministrazione che avrà particolare attenzione ad evitare situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di fornire un utile contributo all'individuazione della forma di alienazione specifica da utilizzare.

3. Le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente, quali, a titolo meramente esemplificativo: frazionamento, aggiornamento catastale, oltre alle spese di pubblicità, in relazione alla vendita dell'immobile interessato, potranno essere poste a carico dell'acquirente o aggiudicatario.

Articolo 5 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. DILAZIONI

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la data di stipulazione del contratto.
2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in specie con riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con enti e associazioni non aventi scopo di lucro, il Consiglio di Amministrazione può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria a prima richiesta.

Articolo 6 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla dismissione dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica (articoli 9- 14),
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 15),
 - c) trattativa privata diretta (articolo 16),
 - d) permuta (articolo 17).
2. Le procedure di vendita potranno essere avviate e concludersi solamente al termine dell'iter previsto dalle vigenti norme regionali e dallo Statuto dell'Ente in tema di cessione degli immobili e relativi diritti.

Articolo 7 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle procedure di vendita di cui all'art. 6 c.1 lettere a) e b) per la vendita di beni immobili e di diritti reali sugli stessi, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997 e successive mm. e ii.
2. Le procedure di cui al comma precedente sono pubblicate sul sito del Comune di San Polo D'Enza per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi
3. Per la stessa durata della pubblicazione sul sito del Comune di San Polo i bandi di gara di cui al comma che precede devono essere pubblicati anche sul sito internet dell'Ente ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e sul sito dell'Unione Val d'Enza.
4. I termini di pubblicazione sono sospesi nel mese di agosto e nel periodo che va dal 20 dicembre al 7 gennaio.
5. Potranno, inoltre, essere adottate ulteriori forme di pubblicità, da scegliersi a titolo esemplificativo tra le seguenti:
 - manifesti da affiggere nel territorio comunale;
 - pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale e/o internazionale, ovvero su riviste specializzate;
 - invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.
6. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Articolo 8- SPESE DI VENDITA

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto di compravendita.
2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.), nonché le spese di cui all'art.4, comma 3, sostenute dall'ASP;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, *ivi* incluse le spese per il rogito.

Articolo 9 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante **asta pubblica** secondo le procedure ivi previste.

2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 10 - BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a) i beni da vendere, correttamente e precisamente individuati, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- c) i diritti e i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- e) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
- f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- g) l'ammontare della cauzione;
- h) il metodo di gara;
- i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
- j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- k) per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- l) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- m) l'eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
- n) le modalità di presentazione delle offerte;
- o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- s) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni, o dalla sua costituzione se più prossima, la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo di natura liquidatoria (non di ristrutturazione dei debiti con prosecuzione dell'attività),;
- t) il periodo, decorso il quale, gli offerenti hanno eventualmente facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 11 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.

2. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Amministrazione dell'ASP consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi sarà possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.

5. Nella eventualità che siano state presentate offerte uguali, si procederà a richiedere, in sede di aggiudicazione a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa da proporre entro un termine non superiore a giorni 15 di calendario. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà ad una ulteriore richiesta di offerta migliorativa fino all'aggiudicazione al miglior offerente; qualora nessuno degli offerenti aderisse nei termini assegnati alla richiesta di nuova offerta, l'ASP procederà mediante estrazione a sorte.

6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, o in altra forma stabilita dall'ASP nel termine fissato dal bando di gara

7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.

8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

9. 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.

10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per l'Ente

Articolo 12- ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta andasse deserta, Il Consiglio di Amministrazione dell'ente ha facoltà di promuovere l'indizione di una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 15 (quindici) per cento. Se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Ente ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, tramite gara ufficiosa con avviso di manifestazione di interesse, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo di un ulteriore 15 (quindici) per cento.

3. Dopo il terzo esperimento pubblico tramite gara ufficiosa andata deserta, il Consiglio di Amministrazione:

- a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, potrà disporre la vendita del bene a trattativa privata diretta, ai sensi del successivo art. 16 comma f), anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 20 (venti) per cento;
- b) nel caso di completa assenza di interesse, potrà rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 13 - GARANZIE E CAUZIONI

1. L'ASP assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari al 20 (venti) per cento del valore del bene e viene trattenuta come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.

4. La cauzione è invece svincolata automaticamente e restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 14 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:

- a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali di tipo liquidatorio (concordato preventivo di mera liquidazione);
- b) si trovino in stato di interdizione naturale giudiziale e legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione).

Articolo 15 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa tramite richiesta di manifestazione di interesse è ammessa nelle ipotesi di:

- a) aste pubbliche andate deserte (ex articolo 12 che precede);
- b) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione

dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), e allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);

Articolo 16 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ASP, di altri Enti pubblici ovvero di organismi *no profit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità incontrovertibilmente sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra l'ASP "Carlo Sartori" ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80 (ottanta) per cento del totale, le aree di proprietà dell'ente Sartori costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20 (venti) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
- f) in caso di aste pubbliche andate deserte qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi o gare ufficioso con esito deserto;
- g) alienazione di beni immobili o di diritti reali di valore inferiore ad euro 25.000 (venticinquemila);
- h) per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 12, comma 3, lettera a), che precede.
- i) nel caso l'Ente riceva un'offerta irrevocabile contenente un termine di decadenza incoerente con i termini di pubblicazione stabiliti nel precedente art.7, che consenta il realizzo di un prezzo superiore del 50% al prezzo di stima indicato dall'esperto nominato ai sensi del precedente art. 4. L'alienazione a trattativa privata diretta deve essere autorizzata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 17 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta, a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili dell'ASP.
2. La permuta, sempre deve essere approvata con apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione, nella quale 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 dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 4 che precede.

Articolo 18 - CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo e/o rurale (es. terreni agricoli, fabbricati rurali, ecc.).

Articolo 19 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;

b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato all'Ente e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fidejussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta dell'ente ASP Carlo Sartori.

3. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei raffronti dell'Amministrazione.

4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Articolo 20 – NORME FINALI.

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n.163/2006 e s.m.i di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

2. Il presente Regolamento entrerà in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del Regolamento stesso da parte del Consiglio di Amministrazione.