



## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, L'ACQUISTO E LA PERMUTA DI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione n. 2014/20 del 18/04/2014 dell'ex ASP RETE – Reggio Emilia  
Terza Età

**PARTE I<sup>^</sup>**  
**DISPOSIZIONI COMUNI**

**ART. 1)**

**OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'**

1. Il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta alle ASP, disciplina, in analogia di attuazione delle norme previste per gli Enti locali, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.5.1997, n. 127, in deroga alle disposizioni contenute nella Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni ed al relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454:
  - le modalità per l'alienazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile e dei diritti reali immobiliari dell'Azienda;
  - l'acquisto di beni immobili, di diritti reali immobiliari e la permuta di beni immobili di proprietà dell'Azienda con altri di proprio interesse.I successivi articoli definiscono le procedure da seguire precisando sin d'ora che i beni immobili in questione saranno d'ora in poi definiti semplicemente "beni".
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile delle ASP, intende favorire la celerità, l'economicità e l'efficacia dei provvedimenti inerenti alienazioni ed acquisti, assicurando, nel contempo, trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte ed addivenire alle scelte più vantaggiose per l'Azienda.

**PARTE II<sup>^</sup>**  
**ALIENAZIONI**

**ART. 2)**

**BENI ALIENABILI E INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE**

1. Possono essere alienati:
  - i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile, risultanti dall'inventario dell'Azienda
  - i diritti reali immobiliari sui beni immobili disponibili (superficie, enfiteusi, usufrutto ecc).
2. I beni da porre in vendita di norma sono individuati, negli atti di programmazione annuale e pluriennale, Bilancio Preventivo annuale, Bilancio Preventivo triennale, Piano Programmatico, con il relativo valore di iscrizione nel registro cespiti dell'Azienda.
3. L'Assemblea dei Soci dell'Azienda, con specifico partito deliberativo adottato nelle forme previste dalla disciplina regionale delle ASP, su proposta del Consiglio di Amministrazione, elaborata sulla scorta delle risultanze della perizia di cui al successivo art. 3, ovvero di valutazioni estimative fornite dall'Ufficio competente, eventualmente accompagnate da indicazioni circa la ripartizione in lotti, autorizza l'alienazione del bene.

**ART. 3)**

**INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO**

Il valore base di vendita del bene è determinato attraverso apposita perizia asseverata redatta da tecnico dell'azienda o da professionista incaricato, o dall'Agenzia del Territorio, cui potrà altresì essere richiesta valutazione di congruità, attraverso riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Il valore espresso in perizia costituisce il prezzo di vendita da porre a base d'asta, al netto di ogni imposta dovuta per legge, valore rispetto al quale andranno espresse le offerte.

Ogni spesa sostenuta o da sostenere quali a puro titolo esemplificativo non esaustivo:

- spese tecniche di frazionamento, aggiornamento catastale, costo di perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, imposte e tasse, ecc..;
- costi di pubblicità dell'avviso;
- ogni altra spesa qui non citata ma inerente la procedura di vendita del bene,

graveranno esclusivamente in capo all'acquirente, il quale se ne farà carico in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, indipendentemente dalla procedura di vendita seguita, sia essa per Asta Pubblica che per Trattativa Privata Diretta.

#### **ART. 4) PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

Ottenuta l'autorizzazione all'alienazione del bene, deliberata dall'Assemblea dei Soci, il Dirigente competente in materia di patrimonio, su tale base, adotta apposita determinazione con la quale indice la procedura di alienazione, individua il valore base di vendita come risultante dalla perizia asseverata del bene, il o i lotti nei quali il bene è suddiviso, i o i lotti che, pur composti da beni differenti, vengono contestualmente posti in vendita mediante unica procedura, e, ove necessario, approva l'avviso, le forme di pubblicità prescelte, autorizzando contestualmente la spesa finalizzata a eventuali pubblicazioni. L'avviso, oltre alle informazioni riguardanti il bene, contiene le condizioni per la partecipazione alla procedura e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.

Alla vendita dei beni si procede mediante:

- a) Asta Pubblica;
- b) Trattativa Privata Diretta.

#### **ART. 5) ASTA PUBBLICA**

L'Asta Pubblica viene adottata ogni qualvolta il valore di stima del bene, o dei beni singolarmente considerati, superi l'importo netto di € 20.000,00.

Alla gara è data **adeguata pubblicità** avendo riguardo al prezzo da porre a base d'asta come segue:

- a) per importi inferiori alla soglia attualizzata indicata al comma 3 art. 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (attualmente Euro 103.291,38), attraverso l'inserzione dell'avviso per un periodo non inferiore a 16 giorni, sul Sito Istituzionale Aziendale, oltre che presso l'Albo Telematico del Comune e della Provincia ove esiste il bene oggetto di alienazione;

b) per importi pari o superiori alla soglia attualizzata indicata al comma 3 art. 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, attraverso l'inserzione dell'avviso sul Sito Istituzionale Aziendale, oltre che presso l'Albo Telematico del Comune e della Provincia ove esiste il bene oggetto di alienazione e pubblicazione di un estratto dell'avviso per un periodo non inferiore a 16 giorni, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

E' inoltre facoltà dell'Azienda, ogni qual volta lo si ritenga opportuno, dare più ampia diffusione alla procedura anche mediante pubblicazioni su quotidiani, tanto a carattere locale che nazionale.

L'Asta Pubblica viene realizzata attraverso il metodo delle **offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato in Avviso**, secondo quanto previsto dall'art. 73, lett. c del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

Ai concorrenti viene richiesta la formulazione di offerta economica **esclusivamente in aumento**, quindi superiore al prezzo posto a base d'asta. E' facoltà dell'Azienda indicare in avviso l'eventuale entità minima del rilancio.

La presentazione delle offerte deve avvenire entro il **termine perentorio** fissato in avviso, che non potrà essere inferiore a:

- giorni 16 decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul sito istituzionale aziendale nella fattispecie contemplata al punto a);
- giorni 16 decorrenti dalla data di pubblicazione dell'estratto dell'avviso su G.U.R.I., nella fattispecie contemplata al punto b);

I termini di cui sopra, possono essere ridotti sino a 5 giorni, purché se ne dia adeguata motivazione nella determinazione dirigenziale con la quale viene indetta la procedura di alienazione, richiamato quanto indicato all'art. 64 del R.D. 827/1924 .

Per partecipare alla gara, è necessario produrre:

- prova dell'avvenuta costituzione di **Cauzione Provvisoria** pari al **10 %** del valore posto a base d'asta, costituita mediante versamento di **assegno circolare sul conto corrente di tesoreria dell'Azienda**;
- dichiarazione attestante l'assenza di cause generali di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione
- dichiarazione attestante il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 D. Lgs 163/06 sue m. e ii.

L'aggiudicazione è proclamata a favore dell'offerta più conveniente per l'A.S.P. Qualora la miglior offerta sia espressa in parità, verrà attivato esperimento di migliororia, con invito ai soli concorrenti ex aequo. Detti concorrenti saranno invitati a migliorare la propria offerta, tramite invio di nuova offerta in busta chiusa da produrre entro il termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno presenti

miglioria, o qualora si produca nuovamente situazione di parità, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

L'esperimento d'asta sarà presieduto dal Dirigente competente in materia di patrimonio, alla presenza di almeno un testimone individuato, di norma, nel Responsabile del Servizio preposto al patrimonio e di altro dipendente con funzioni di Segretario Verbalizzante. In relazione alle operazioni di gara, verrà redatto specifico verbale. Il Dirigente competente in materia di patrimonio, sulla scorta delle operazioni di gara, adotterà Determinazione Dirigenziale di vendita.

Dell'esito della gara viene data informazione mediante pubblicazione sul sito istituzionale aziendale.

Qualora il primo esperimento dovesse andare deserto, si procederà attraverso ulteriore esperimento con facoltà di accettazione di offerte alla pari ovvero di riduzione fino al 10 % del prezzo posto a base d'asta nel primo incanto.

In caso di diserzione anche del secondo esperimento, si procederà con nuova asta il cui prezzo base verrà definito sulla base di nuova perizia estimativa.

L'acquirente dovrà eseguire il pagamento all'atto della stipula del rogito mediante assegno circolare. Anche gli oneri notarili sono da intendersi ad esclusivo carico della parte acquirente.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto e verrà incamerata dall'Azienda qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito alla conclusione del contratto di compravendita; in caso contrario, assumerà carattere di versamento in acconto. Ai concorrenti non risultati aggiudicatari, la cauzione provvisoria verrà restituita nel tempo più breve possibile, il cui termine verrà indicato nell'avviso.

## **ART. 6) TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

E' ammessa Trattativa Privata diretta nei seguenti casi:

- qualora il valore di stima del bene, o dei beni singolarmente considerati, non superi l'importo netto di € 20.000,00;
- per importi superiori all'importo netto di € 20.000,00 a seguito di esperimento d'asta andato deserto o nel quale siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide: in questo caso il prezzo della trattativa non potrà essere inferiore al prezzo posto a base d'asta dell'esperimento risultato infruttuoso;
- quando la condizione giuridica o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per l'A.S.P. il ricorso all'Asta Pubblica, circostanze che verranno dettagliatamente motivate in Determinazione Dirigenziale di indizione della procedura di vendita;
- nel caso di alienazioni a favore di Pubblica Amministrazione di beni da adibire a finalità istituzionali, il cui valore sia pari o superiore all'importo della perizia. In tali situazioni il rogito dovrà contenere "vincolo di destinazione d'uso pubblico" di durata almeno ventennale.

Anche nel caso di vendita per trattativa privata diretta, ogni spesa graverà esclusivamente in capo all'acquirente, come dianzi precisato in art. 3, in aggiunta al prezzo definito per l'alienazione del bene.

La determinazione del prezzo oltre tutte le spese (tecniche ed altre) relative o conseguenti all'alienazione, andrà accettata per iscritto nel corso della trattativa.

Il prezzo d'acquisto andrà pagato all'atto della stipula del rogito mediante assegno circolare. Anche gli oneri notarili sono da intendersi ad esclusivo carico della parte acquirente.

**PARTE II<sup>^</sup>**  
**SEZIONE ACQUISTI E PERMUTE**

**ART. 7)**  
**PROCEDURA D'ACQUISTO**

L'Assemblea dei Soci dell'Azienda, con specifico partito deliberativo adottato nelle forme previste dalla disciplina regionale delle ASP, su proposta del Consiglio di Amministrazione, autorizza l'acquisto del bene.

L'ASP di norma procede all'acquisto di beni immobili a trattativa privata, previa pubblicazione di "Avviso di manifestazione di interesse" sul Sito istituzionale aziendale e presso l'Albo Telematico del Comune e della Provincia ove interessa acquisire il bene ed eventualmente di un estratto dell'avviso su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su quotidiani, a seconda di quanto ritenuto più idoneo e conveniente, avendo riguardo sia alla tipologia di immobile da acquisire che al valore presunto di acquisto. Pubblicazioni che verranno definite e motivate nella Determinazione Dirigenziale relativa all'individuazione del bene da acquisire.

Non si procederà ad avviso di manifestazione di interesse laddove il bene di interesse dell'A.S.P. sia unico e non fungibile con altro avente pari caratteristiche.

La proposta di compravendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.

Non si considerano acquisti i conferimenti dei soci dell'ASP.

Qualora l'A.S.P. intenda acquisire beni immobili, spetta al Dirigente competente per il patrimonio definire l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nella delibera dell'Assemblea dei Soci, adottata su proposta del Consiglio di Amministrazione.

Tutte le spese inerenti la procedura sino al completo trasferimento dei reciproci diritti seguono le regole generali di riparto tra le parti contraenti.

**ART. 8)**  
**PROCEDURA FINALIZZATA ALLA PERMUTA**

L'Assemblea dei Soci dell'Azienda, con specifico partito deliberativo adottato nelle forme previste dalla disciplina regionale delle ASP, su proposta del Consiglio di Amministrazione, autorizza la permuta di beni dell'A.S.P. con altri di proprietà pubblica o privata, per la soddisfazione dell'interesse aziendale.

I valori dei beni oggetto di permuta sono determinati attraverso apposite perizie asseverate redatte da tecnico dell'azienda o da professionista incaricato, o dall'Agenzia del Territorio, cui potrà altresì essere richiesta valutazione di congruità, qualora i beni non siano di identico valore il differenziale fino a concorrenza di pari importo complessivo verrà trasferito in numerario attraverso assegno circolare.

Di norma si procederà a trattativa privata, previa pubblicazione di avviso sul Sito Istituzionale aziendale e presso l'Albo Telematico del/i Comune/i e della/delle Provincia/e ove interessa permutare i /il bene ed, eventualmente, di un estratto dell'avviso su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su quotidiani, a seconda di quanto ritenuto più idoneo e conveniente, avendo

riguardo sia alla tipologia di immobili da permutare che ai valori di permuta. Pubblicazioni che verranno definite e motivate nella Determinazione Dirigenziale inerente le procedure di permuta.

Qualora il bene di interesse dell'A.S.P. sia unico e non fungibile con altro avente pari caratteristiche, si procederà a trattativa privata diretta.

Tutte le spese inerenti la procedura sino al completo trasferimento dei reciproci diritti seguono le regole generali di riparto tra le parti contraenti.

**PARTE III<sup>^</sup>**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**ART. 9)**  
**NORMATIVA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni vigenti in materia.

**ART. 10)**  
**ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data dell'esecutività della deliberazione di approvazione.

\*\*\*\*\*