

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE

Art.1 oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni di tutti beni immobili, e di ogni altro diritto reale od obbligatorio, di seguito anche solo beni o bene, ascritti al patrimonio disponibile dell'Ente in osservanza a quanto stabilito dalla legge 24 dicembre 1908 n.783 e ss.mm.ii. e al regolamento, approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n.454, nonché alle norme sulla contabilità pubblica ed a quanto stabilito dal regolamento di cui al Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827.

Art.2 individuazione dei beni alienabili

1. L'individuazione dei beni avviene con atto da parte del Commissario liquidatore anche sulla base di manifestazioni di interesse ovvero di offerte di acquisto da parte del mercato.

2. Ai sensi del presente regolamento per offerta di acquisto si intende un'offerta, di cui all'art. 7, corredata del versamento della relativa cauzione, presentata all'Ente anche prima della pubblicazione dell'avviso di vendita qualora risulti pari o superiore al prezzo di stima dello stesso bene.

3. In caso di più offerte di acquisto, presentate prima della pubblicazione dell'avviso, il prezzo, di base d'asta del bene, è determinato dal valore più alto.

3. Ove il commissario liquidatore non intenda procedere alla vendita del bene oggetto di offerta di acquisto la relativa cauzione verrà restituita all'offerente entro gg.60 dalla presentazione dell'offerta.

CAPO I – Condizioni generali di vendita e stima dei beni

Art. 3 – Stima dei beni

1. I beni, preliminarmente alla vendita sono periziati, stimati e, ove occorra sono ripartiti in lotti.

2. Nel rispetto delle procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia delle Entrate.

3. 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 dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

Art. 4 - Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova;
- b) L'interessato si intende obbligato ad acquistare, irrevocabilmente, sin dal momento della presentazione dell'offerta;
- c) L'amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata l'aggiudicazione definitiva;
- d) L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Ente rispetto al bene;

2. In caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per deterioramenti arrecati.

3. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.

CAPO II - Offerta di Vendita

Art. 5 - Diritto di prelazione

1. I beni oggetto di alienazione sono offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione stipulati con l'Ente, in corso, ovvero scaduti e non ancora rinnovati, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della aggiudicazione di cui al capo III, e ove titolari di un diritto di prelazione.

2. L'offerta è comunicata/notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.

3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notifica/comunicazione corredata dal versamento all'Ente di una somma pari al 10% del prezzo a titolo di cauzione ex art.4 della Legge n.783/1908.

4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della cauzione, ex art.4 della Legge n.783/1908, nel termine, ovvero l'accertata

insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza dal diritto di prelazione.

5. Salvo quanto previsto dal successivo comma 6, i beni immobili sono offerti ai soggetti legittimati al prezzo di aggiudicazione determinato con le modalità di cui al Capo III.

6. Nella determinazione del prezzo di vendita verranno tenute in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore, a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione in caso di "vendita in blocco" di immobili ad uso diverso da quello abitativo ovvero sia non sussista identità tra il bene posto in vendita e quello locato al conduttore ancorché l'unità immobiliare locata sia ricompresa tra i beni alienati.

Art. 6 - Stipulazione del contratto

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi dell'art. 5, il contratto è stipulato entro 30 giorni dal versamento della cauzione di cui all'art.3. oppure, dal completamento delle eventuali pratiche tavolari e catastali, APE o atti amministrativi diversi, qualora necessari per il perfezionamento della vendita stessa.

2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al comma 1 la cauzione viene incamerata dall'Ente.

3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta all'Ente la corresponsione del canone locativo o di concessione o dell'indennità di occupazione.

CAPO III – Alienazione a terzi

Art. 7 - Asta pubblica

1. I beni sono alienati mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73, lett.c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'Avviso d'asta.

2. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta, scritta ed incondizionata, del prezzo, in cifre ed in lettere, la prova dell' avvenuto versamento di una cauzione, per un valore pari al 10% del prezzo posto a base d'asta, e di una ulteriore somma per fondo spese così come stabilita nell'avviso.

3. Tutti i partecipanti all'asta, per la finalità di cui all'art.8, comma 7, sono obbligati, irrevocabilmente, all'acquisto sino alla stipula dell'atto di compravendita salvo diversa dichiarazione resa dall'Ente.

4. Il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Ente e il cui prezzo sia maggiore o almeno pari a quello dell'avviso d'asta salvo quanto previsto dall'art.5.

5. Il bene sarà aggiudicato anche in caso di presentazione di una sola offerta valida. In tale caso si procederà senza ulteriori formalità.

5. Dell'asta è dato avviso pubblico all'Albo e sul sito informatico dell'Ente nonché è data informazione sul almeno 1 quotidiano di interesse locale.

6. Per beni il cui prezzo di stima o di offerta di acquisto sia superiore ad euro 500.000 (IVA e spese escluse) l'avviso di asta è pubblicato all'Albo e sul sito informatico dell'Ente nonché è data informazione sul almeno 1 quotidiano di interesse locale ed 1 di interesse nazionale.

7. L'avviso e l'informazione contengono la descrizione del bene, il prezzo di stima ovvero, ove pari o superiore, il valore indicato nell'offerta di acquisto di cui all'art.2, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.

8. Fermo quanto previsto ai commi 5 e 6, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione.

9. Qualora entro il termine di presentazione delle offerte pervenga una richiesta di acquisto da parte di Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere, per un valore pari o superiore alla base d'asta, l'Ente provvede alla revoca della procedura di vendita per asta pubblica e procede all'alienazione a mezzo di trattativa privata ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12 della legge 24 dicembre 1908 n.783.

10. Il pagamento del prezzo di vendita da parte dell'Ente pubblico dovrà avvenire contestualmente alla stipula del contratto con le modalità di cui all'art. 10 del presente regolamento.

11. In caso di asta pubblica l'apertura delle offerte viene effettuata da apposita commissione di gara ovvero per il tramite di notaio.

Art. 8 - Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta.

2. In caso di parità delle offerte, in sede di asta, tra i soggetti presenti che hanno offerto lo stesso prezzo, si procederà, ai sensi dell'art. 77 del Reg. n. 827/24, ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente.

3. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati.
4. L'assenza all'apertura delle offerte o la mancata presentazione di nuova offerta, entro il termine di cui al comma precedente, equivale a rinuncia a presentare una nuova offerta.
5. In caso di parità delle offerte e/o nel caso che non pervenga alcuna nuova offerta, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.
6. Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto di compravendita o non esegua, nei termini previsti dall'avviso e dal presente Regolamento, gli adempimenti a suo carico, sarà dichiarato rinunciario e il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta nonché l'Ente procederà all'incameramento della cauzione ai sensi dell'art.7 della Legge n.783/1908.
7. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'Ente potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del prezzo posto a base nel primo esperimento¹.
- 8 L'Ente si riserva la facoltà di disporre ulteriori esperimenti d'offerta con successive riduzioni del prezzo di alienazione che, per ciascun asta non potrà eccedere il 20% del valore stabilito nella precedente².
9. Le aggiudicazioni, in caso di insussistenza di diritti di prelazione, sono definitive salvo che nell'avviso sia stato prescritto l'esperimento di una nuova asta, in base ad eventuali offerte in aumento non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione.

Art. 9 - Trattativa privata diretta con un unico contraente

- I. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un singolo potenziale contraente, senza previa pubblicazione di avviso pubblico, nei seguenti casi:
 - a) qualora l'alienazione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
 - b) ex art.57 del Regio decreto n.454/1909, in caso di vendita di beni il cui valore di stima non superi euro 5.100 (IVA e spese escluse) qualora, per ragioni e circostanze speciali, l'Ente lo ritenga opportuno e conveniente.

¹ comma 7 sostituito con Decreto Commissariale n.061 del 13.06.2017

² Comma 8 sostituito con Decreto Commissariale n.061 del 13.06.2017

Art. 10 – Pagamento del prezzo di vendita

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita.
2. Nel caso di versamento di una cauzione, la somma verrà imputata a prezzo di vendita e l'acquirente procederà alla corresponsione del saldo della somma dovuta prima della data del rogito.

Art. 11 - Stipula del contratto

1. Il contratto è rogato da un notaio di fiducia dell'acquirente. Tutti gli oneri, anche fiscali, conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.
2. Il contratto dovrà essere stipulato entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
3. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nei termini di cui al comma 2, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Ente tratterrà la cauzione versata.
4. I termini indicati al comma 2, potranno essere prorogati una sola volta e per non più di 30 giorni su richiesta motivata dell'interessato.

Art. 12 – Requisiti per la presentazione dell'offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno dei beni posti in vendita dall'Ente deve possedere i seguenti requisiti:
 - a) non si trovi in stato di fallimento o che sia incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) non si trovi in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.
3. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
4. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in

conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.