



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA
IRA

**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ALTAVITA-IRA**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 37 del 30 maggio 2017

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art. 1 – Finalità e oggetto	pag. 2
Art. 2 - Riferimenti normativi	pag. 2
Art. 3 – Beni Alienabili e Piano delle alienazioni	pag. 2
Art. 4 – Esecuzione del piano delle alienazioni	pag. 2
Art. 5 – Stima dei beni e individuazione del valore a base d'asta	pag. 3
Art. 6 – Procedure di alienazione	pag. 3
Art. 7 – Asta pubblica	pag. 3
Art. 8 - Indizione	pag. 3
Art. 9 - Bando	pag. 4
Art. 10 – Commissione	pag. 4
Art. 11 – Svolgimento della gara e verbale	pag. 5
Art. 12 – Aste deserte	pag. 5
Art. 13 – Trattativa privata	pag. 5
Art. 14 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici	pag. 6
Art. 15 – Aggiudicazione e pagamento del prezzo	pag. 6
Art. 16 – Stipulazione del contratto	pag. 6
Art. 17 – Esiti delle gare esperite	pag. 7
Art. 18 – Riservatezza dati	pag. 7
Art. 19 – Beni vincolati	pag. 7
Art. 20 – Diritto di prelazione	pag. 7
Art. 21 – Rinvio	pag. 7
Art. 22 – Entrate in vigore	pag. 7



Art. 1 - Finalità e oggetto

Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile dell'Istituto, nel rispetto dei presupposti e delle condizioni stabiliti dall'art. 8 della Legge regionale n. 43 del 23 novembre 2012, come modificato dall'art. 56 della Legge Regionale n. 30 del 30 dicembre 2016.

Le finalità che in particolare intende perseguire sono le seguenti:

- a) programmazione delle attività connesse alle trasformazioni patrimoniali;
- b) semplificazione delle procedure di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e di imparzialità.

Sono specificamente disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima degli immobili e di attuazione delle procedure di alienazione;
- le forme di pubblicità;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- le permuta e la costituzione di diritti reali limitati;

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Art. 2 - Riferimenti normativi

Le norme del presente regolamento fanno riferimento e si conformano alla legislazione nazionale e regionale in materia di alienazioni di immobili di proprietà di pubbliche amministrazioni e specificamente: Regio decreto 18 novembre 1923 n. 2440; Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827; Legge delega 8 novembre 2000 n. 328; Legge regionale 4 febbraio 1980 n. 6; Legge regionale 16 agosto 2007 n. 23; Legge regionale 18 marzo 2011 n. 7; Legge regionale 23 novembre 2012 n. 43.

Art. 3 - Beni alienabili e piano delle alienazioni

Il Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili dell'Istituto soggetti al regime del patrimonio disponibile.

Gli immobili del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione se non attraverso la dismissione dal patrimonio indisponibile, a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità nonché in presenza dei presupposti e con le modalità stabiliti dall'art. 8 della Legge regionale 23 novembre 2012 n. 43, come modificato dall'art. 56 della Legge regionale 30 dicembre 2016 n. 30.

Il piano delle alienazioni individua gli immobili da porre in vendita, con l'indicazione dei dati identificativi, dell'ubicazione, della destinazione, del valore di massima nonché degli ulteriori dati ed elementi rilevanti agli effetti della loro alienazione (ad. es. vincoli di interesse culturale ex D.Lgs. n. 42/2004). Il piano è approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, corredata del parere dei Revisori dei Conti, ed è autorizzato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 8, comma 9, della Legge regionale 23 novembre 2012 n. 43. Eventuali modificazioni e/o integrazioni del piano delle alienazioni sottostanno alle medesime condizioni e procedure.

Art. 4 – Esecuzione del piano delle alienazioni

L'esecuzione del piano delle alienazioni degli immobili del patrimonio disponibile dell'Istituto, come sopra approvato dal Consiglio di Amministrazione ed autorizzato dalla



Giunta Regionale, ha luogo in sequenza sulla base dei seguenti criteri ed elementi di valutazione:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili non ubicati nel territorio del Comune di Padova o limitrofi.

Art. 5 – Stima dei beni e individuazione del valore a base dell'alienazione

Nel Piano delle alienazioni immobiliari approvato dal Consiglio di Amministrazione ed autorizzato dalla Giunta Regionale per ogni singolo bene viene indicato il valore di massima determinato dall'Ufficio Tecnico.

Il valore da porre a base della procedura di alienazione è stabilito da apposita perizia di stima redatta ed asseverata dall'Ufficio Tecnico o, sulla base di motivato provvedimento, da un tecnico esterno abilitato o dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova. La stima viene effettuata sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con applicazione delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia di stima ha validità di 12 mesi. Per particolari e motivate ragioni e condizioni, la perizia di stima può essere modificata anche prima della scadenza di detto termine.

Art. 6 - Procedure di alienazione

L'alienazione dei beni immobili è effettuata mediante le seguenti procedure:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata, limitatamente ai casi previsti dal successivo art. 13 del regolamento.

Art. 7 - Asta pubblica

È adottato il sistema dell'asta pubblica con il criterio di aggiudicazione del massimo rialzo rispetto al prezzo a base d'asta. Il prezzo a base d'asta è determinato sulla base del valore di stima del bene.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal R.U.P., tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione locale e/o nazionale, i siti Internet, la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e dell'Unione Europea, il Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e di altre Regioni, l'Albo Online dell'Ente, l'Albo del Comune di Padova e di altri Comuni ed enti pubblici, ed altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale, ivi comprese mailing-list rivolte a professionisti del settore o potenziali acquirenti.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a giorni 30 dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta.

Per partecipare alla gara, il concorrente dovrà produrre, unitamente all'offerta scritta con l'indicazione del prezzo, in cifre e in lettere, e degli altri dati previsti dal bando, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del prezzo a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dal bando.

L'offerta presentata è da intendersi irrevocabile.

Con un unico bando può essere disposta l'alienazione di più beni. In tal caso, il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 8 – Indizione

L'asta pubblica viene indetta con bando predisposto a cura del Responsabile del procedimento.



Art. 9 - Bando

Il bando di gara deve contenere i seguenti dati ed elementi:

- l'identificazione e la descrizione beni da alienare;
- il prezzo posto a base di gara e le modalità ed i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo in cui si svolgerà la gara;
- l'indicazione del Responsabile del procedimento e dell'Ufficio presso cui sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;
- l'ammontare della cauzione e le modalità del versamento;
- le modalità ed il termine di presentazione delle offerte;
- il metodo di gara ed i criteri di scelta del contraente;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta;
- l'indicazione del rilancio minimo previsto per la validità delle offerte;
- la prescrizione di indicare per le imprese, sia individuali che societarie, i dati dell'iscrizione nel Registro delle Imprese e per le società, enti, associazioni e, in genere, persone giuridiche i dati identificativi del soggetto che ne ha la rappresentanza legale;
- la possibilità di offerte per procura, sulla base di atto pubblico o scrittura privata autenticata, con la prescrizione che, in caso di offerte presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o *brevi manu* presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente;
- le modalità di compilazione delle offerte, dei documenti allegati e delle dichiarazioni ed attestazioni, e di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.
- nel caso imprese, sia individuali che societarie, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo ed amministrazione controllata;
- l'espressa indicazione che fanno direttamente carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - eventuali spese per la perizia di stima e per il frazionamento;
 - le spese di pubblicità e per la gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.), sostenute dall'Amministrazione;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 10 - Commissione

La Commissione di gara è composta dal Segretario Direttore Generale o suo delegato, con funzioni di Presidente, dal Responsabile del Procedimento e da altro dipendente dell'Ente, in veste di verbalizzante.

La Commissione di gara opera con la presenza e partecipazione di tutti e tre i componenti.



Art. 11 – Svolgimento della gara e verbale

L'apertura delle offerte avviene con le modalità stabilite dal bando ed è effettuata dal Presidente della Commissione di gara, che, all'esito della gara, dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile.

La cauzione è immediatamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre per l'aggiudicatario rimarrà vincolata, a garanzia degli obblighi derivanti dall'offerta presentata, fino al saldo dell'intero importo di aggiudicazione.

L'aggiudicazione provvisoria è immediatamente vincolante per l'aggiudicatario, mentre per l'Istituto l'impegno a contrarre rimane condizionato al provvedimento di aggiudicazione definitiva a cura del Responsabile del procedimento.

L'aggiudicazione definitiva resta comunque condizionata alla verifica, con esito favorevole, dell'effettivo possesso da parte del concorrente dei requisiti di ammissione alla gara previsti dal bando.

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale.

Il verbale di gara riporta i componenti della Commissione, l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la gara; i nominativi degli intervenuti, il numero delle offerte pervenute, l'apertura delle offerte e delle connesse operazioni, la graduatoria delle offerte ammesse e l'aggiudicazione provvisoria alla miglior offerta.

Il verbale non tiene luogo di contratto.

Il trasferimento della proprietà del bene avviene solo con la stipulazione del successivo contratto a mezzo di Ufficiale Rogante, a seguito dell'aggiudicazione definitiva mediante apposita determinazione dirigenziale e nel rispetto dei termini indicati nel bando di gara.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano ammissibili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 12 - Aste deserte

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta risulti infruttuoso, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di indire una nuova gara con riduzione del prezzo base fino ad un massimo del 10% del valore della perizia di stima.

Se anche il secondo incanto va deserto, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con un'ulteriore riduzione del prezzo base fino ad un massimo del 20% del valore della perizia di stima.

Nel caso vada deserto anche il terzo incanto, il Consiglio di Amministrazione potrà disporre la redazione di una nuova perizia di stima, che dovrà tener conto delle variazioni dei prezzi di mercato o delle circostanze nel frattempo intervenute, per determinare l'importo da porre a base di nuovi incanti pubblici per l'alienazione del bene.

Art. 13 – Trattativa privata

La trattativa privata diretta senza gara è ammessa esclusivamente nei casi seguenti:

- a) alienazioni a favore di Enti pubblici o Enti privati regolarmente costituiti e dotati di personalità giuridica che non perseguono fine di lucro, al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata e dettagliata motivazione nella delibera consiliare di vendita;
- b) alienazioni a favore di Enti o Consorzi legittimati all'espropriazione per pubblica utilità;
- c) in caso di transazione;
- d) qualora il concorrente aggiudicatario dell'asta pubblica non abbia dato seguito al contratto di compravendita o non abbia provveduto, nei termini previsti dal bando, alle incombenze inerenti e conseguenti all'aggiudicazione (es. incarico al Notaio, ecc.). In

questo caso, la trattativa privata diretta verrà espletata nei confronti del successivo miglior offerente partecipante alla gara;

e) alienazioni a favore di affittuari che abbiano eseguito miglioramenti assoggettati al regime dell'art. 17 della Legge 203/82;

f) qualora si tratti di fondi interclusi, di immobili non autonomamente utilizzabili o che, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati. Nel caso vi siano più soggetti interessati, la gara verrà esperita con il coinvolgimento di tutti sulla base del prezzo di stima;

g) quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 10.000,00;

Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore al valore della perizia di stima o al prezzo offerto dal secondo miglior offerente per l'ipotesi di cui alla lett. d) del presente articolo.

Art. 14 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione, parziale o totale, delle somme costituenti il corrispettivo dell'appalto, in applicazione dell'art. 191 del D.Lgs. n.50/2016 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici).

Art. 15 - Aggiudicazione e pagamento del prezzo

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere interamente versato entro i termini fissati dal bando e, comunque, prima della stipula del contratto di compravendita. Il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra confirmatoria e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

Dopo l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario, entro i termini indicati nel bando, dovrà procedere al pagamento delle spese di pubblicità e della gara e delle altre eventuali spese previste dal bando.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle prescrizioni del bando e quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione ha facoltà di revocare l'aggiudicazione e risolvere il rapporto e di procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; analogamente nel caso di inadempimento anche di detto concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere la graduatoria determinatasi in sede di gara.

In tali ipotesi di inadempimento, l'Istituto potrà trattenere la cauzione provvisoria versata dal concorrente, quale caparra confirmatoria, oppure pretendere il risarcimento degli effettivi danni causati dall'inadempimento del concorrente. L'Istituto ha altresì facoltà di attivarsi per l'adempimento coattivo del contratto, oltre al risarcimento del danno da ritardo.

Art. 16 - Stipulazione del contratto

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal bando di gara e dal Codice Civile.

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

La parte acquirente è immessa nel possesso del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nel bando e/o nel contratto.

Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dall'acquirente, con l'assunzione



6

dei relativi oneri contrattuali ed erariali.

Art. 17 - Esiti delle gare esperite

Gli esiti delle gare sono pubblicati sul sito internet dell'Ente con avviso che descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 18- Riservatezza dati

I dati saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopradescritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa), in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente.

I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e del DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003.

In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs.

I dati, le informazioni e ogni altra notizia comunque appresi dall'acquirente nel corso della procedura di alienazione non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

Art. 19 - Beni vincolati

La vendita di beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo. In particolare, per i Beni di interesse storico-artistico devono essere preliminarmente osservate le prescrizioni stabilite dal D.Lgs. n. 42/2004 e sss.mm.ii..

Art. 20 - Diritto di prelazione

Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 21 - Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le norme richiamate dal precedente art. 2 ed in generale quelle vigenti in materia di alienazioni di immobili appartenenti a pubbliche amministrazioni.

Art. 22 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore all'intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.

