

LA CONSOLAZIONE ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA E BENEFICENZA

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

Art. 1 – Oggetto e principi del regolamento

Il presente regolamento disciplina ai sensi della Legge 6972/1890 e smi, del R.D. 5.2.1891, n.99 del D.lgs 207/2001 e smi e del R.D. 827/1924 le modalità di alienazione, di permuta e acquisto nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente. Nell'ambito della sua autonomia l'IPAB, ancorché trasformata in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona può porre in essere tutti gli atti ed i negozi, anche di diritto privato, funzionali al perseguimento dei propri scopi istituzionali. In particolare, l'Ente può provvedere alla gestione ed alla manutenzione del proprio patrimonio.

Art. 2 – Valutazione

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico/patrimonio dell'Ente, o da un tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente indicare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio.

Art. 3 - Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, gli accorrenti dovranno procedere alla verifica, al tempo della partecipazione alla gara e comunque alla stipula dei contratti di compravendita, dello stato di conduzione degli immobili e dei vincoli esistenti e partecipando alla gara automaticamente esonerano l'ente venditore da ogni responsabilità per mancato riscatto o comunicazione di legge poiché ogni onere in tal senso graverà sull'acquirente.

Art. 4 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
- b) trattativa privata;
- c) alienazione diretta, in sostituzione del corrispettivo di un contratto d'appalto di un'opera pubblica, come disciplinato dalla normativa sui lavori pubblici

Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta, dia esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita, sempre reiterando l'Asta pubblica, con facoltà dell'Amministrazione di applicare un eventuale ribasso massimo pari ad 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.

Art. 5 - Asta pubblica

1. E' adottato di norma il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale superiore a 30.000,00 Euro e sia riconducibile ad un numero vasto di possibili interessati all'acquisto.

2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827 a cui si rinvia.

Le modalità d'incanto sono comunque di volta in volta disciplinate dal Bando d'Asta approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

Art. 6 - Trattativa privata

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per l'Ente il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.

2. La trattativa privata è, altresì, consentita nei seguenti casi:

- a) Nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- b) Nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per l'Ente, ovvero siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 30.000,00;

- c) Quando il soggetto in qualità di proprietario superficiario o titolare di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.
- d) Quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
3. In ogni caso alla trattativa privata deve essere assicurata la pubblicità mediante affissione dell'avviso di vendita all'albo Pretorio del Comune e sul sito Internet dell'Ente o del Comune di Todi per giorni 15 (quindici).
4. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi di quanto previsto nella deliberazione di vendita con termine a favore dell'Ente venditore.

ART. 7 - Permuta

1. Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con Enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, 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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.

Art. 8 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta, di perizia, tecniche e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il

bando di gara. Nelle spese tecniche sono comprese le spese per eventuali frazionamenti, accertamenti tecnici di vario valore, ecc....

Art. 9 - Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità dell'Ente, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dal Cda dell'Ente.

2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Servizio dell'Ente, ovvero sulla base di:

- perizia tecniche redatta da esperto nominato dall'Ente di comprovata esperienza;
- motivata richiesta di detto Servizio, dall'Agenzia del Territorio.

Art. 10 Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.

2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Presidente pro tempore o suo delegato la partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore.

ART. 11 – Norme finali e transitorie

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici bandi di Gara e alla legislazione in vigore nonché alle norme di cui alla Legge 6972/1890 e smi, al R.D. 5.2.1891, n.99, al D.lgs 207/2001 e smi e al R.D. 827/1924.

2. Il presente regolamento entra in vigore entro giorni sette dall'avvenuta pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio del Comune di Todi.