



M. A.
Del 10/22
Lu

**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

sede legale

Via Pietro Baiocchi n. 29 - 64032 Atri (Te)

Tel. 085/87232 - Fax. 085/87291



**REGOLAMENTO
ALIENAZIONE DEI BENI
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLA ASP N. 2
DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Approvato con deliberazione del
Consiglio di Amministrazione
dell'ASP 2 TERAMO
n. 10 del 25/02/2022

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 16 c. 3 della L. R. 17/2011 le modalità per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio immobiliare della Asp n. 2 della Provincia di Teramo (d'ora in avanti Asp).
2. Il presente regolamento viene adottato ai sensi della L. R. 17/11, della L. 127/97 e della L. 133/2008 e di tutte le s.m. e/o i.;
3. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
4. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili della Asp.

ART. 2

PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con apposito atto il CdA dell'Asp approva il Piano di gestione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e dismissione del proprio patrimonio disponibile, immobiliare e mobiliare che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione, soggetto a parere dell'Assemblea dei Portatori di Interesse ed autorizzazione da parte della Giunta Regionale.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico dell'art. 16 c. 3 della L. R. 17/2011.
3. Il CdA dell'Asp, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, ai Responsabili dei Servizi, i quali avranno il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento nella loro qualità di responsabili del procedimento ai sensi della legge 241/90.
4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.

ART. 3

VALUTAZIONE

1. I beni da alienare possono essere valutati secondo due differenti modalità, uno alternativo dell'altro:
 - a) Utilizzando gli specifici criteri previsti dall'art. 2426 del Codice Civile così come richiamati dalle Linee guida allegate alla DGR n. 112 del 24/02/2014,
 - b) Al valore di mercato risultante da apposita perizia asseverata.
2. Nel caso di valutazione attraverso perizia asseverata, i beni da alienare andranno valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla stima dell'Agenzia delle Entrate, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta da Ufficio Tecnico dell'Asp ovvero da tecnico all'uopo incaricato.
3. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.

4. La perizia estimativa deve contenere:
- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - la destinazione dell'immobile;
 - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).

ART. 4

PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità della Asp.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 5

PROCEDURE DI VENDITA

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.
2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :
 - a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
 - b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 14.

ART. 6

ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.
2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 8.
3. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale presso l'Ufficio Protocollo dell'Asp entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
5. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla Asp, secondo le modalità stabilite dal bando. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario, restando in tal caso definitivamente incamerata dalla Asp. Il fondo spese è destinato a coprire le spese di pubblicità nonché ogni altra spesa afferente la procedura di vendita fino alla sua definitiva conclusione mediante la stipula del contratto. La restituzione, ai concorrenti non

aggiudicatari, della cauzione provvisoria e del fondo spese verrà effettuata al termine della procedura amministrativa di vendita con provvedimento dall'Asp.

6. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.
7. La gara è presieduta dal Responsabile dell'Area competente.
8. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
9. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per la Asp;
10. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 10.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
12. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.
13. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dalla Asp qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 7

BANDO DI GARA

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :
 - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
 - il metodo di gara ;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
 - i locali presso cui si effettueranno le gare ;
 - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
 - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura, Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate ;
 - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta ;
 - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ;

- 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 ;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ;
- Norme generali – informazioni;

ART. 8

PUBBLICITA' DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati sul sito internet dell'Asp nella sezione Bandi e Gare e, quando il valore del bene da alienare è superiore ad € 200.000,00 anche per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale;
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altre Asp e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

ART. 9

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Il Programma delle gare viene effettuato in base a specifiche indicazioni del CdA dell'Asp.
2. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 60° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.
3. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo della Asp obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 12.00 del giorno stabilito.
4. Le gare si svolgono presso i locali della Asp specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.
5. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione del direttore, fermo restando che l'aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
7. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

ART. 10

CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
 - le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - le offerte espresse in modo condizionato;
 - le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
 - la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;

- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

ART. 11 OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Asp consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

ART. 12 COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara, nominata dal Direttore della Asp, è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica con funzione di Presidente e dai Responsabili dell'Area Amministrativa e dal Responsabile dell'Area Finanziaria. Svolgerà funzioni di Segretario un funzionario nominato dallo stesso Presidente di Commissione.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 13 VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 14

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 la Asp 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 qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 200.000, 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 la Asp, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - c) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00;
 - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.
 - e) 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 ;
 - f) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare ;
 - g) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.
 - h) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.

ART. 15

CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. Sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento; in tal caso egli è tenuto a versare alla Asp gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

6. Dopo la stipula del contratto di vendita, l'Asp, con proprio provvedimento, dispone la restituzione del fondo spese, per la parte non utilizzata.

ART. 16

PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 15, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

ART. 17

RISERVA DI AGGIUDICAZIONE

1. La Commissione, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

ART. 18

PRELAZIONE

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritto di prelazione, tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata alla Asp ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione, da parte del Direttore, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 19

NORME FINALI E TRANSITORIE

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il valore pattuito.
3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

ART. 20

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua approvazione.

