



CASA DI RIPOSO “PIETRO ZANGHERI” – FORLÌ
ERETTA IN ENTE MORALE

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

Approvato con Delibera del CdA n. 26 del 27 marzo 2021

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 1)

OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta alle IPAB, Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza, dalla L.6972 del 17 luglio 1890 e successive modifiche ed integrazioni e dai relativi Regolamenti di attuazione, disciplina, in analogia con le norme previste dal Regolamento sulla contabilità dello Stato, n.827 del 23/5/1924:
 - le modalità per **l'alienazione dei beni immobili** facenti parte del patrimonio disponibile e dei **diritti reali immobiliari** dell'Ente Casa di Riposo "P. Zangheri";
 - **l'acquisto di beni immobili**, di diritti reali immobiliari e **la permuta di beni immobili** di proprietà dell'Ente 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 IPAB, 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'Ente.

PARTE SECONDA

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'Ente;
 - i diritti reali immobiliari sui beni immobili disponibili (superficie, enfiteusi, usufrutto, ecc.).
2. Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, con apposita deliberazione, sulla scorta delle risultanze della perizia di cui al successivo art.3, ovvero di valutazioni estimative fornite dall'Ufficio competente, eventualmente accompagnate da indicazioni del Segretario/Direttore circa la ripartizione in lotti, autorizza l'alienazione del bene determinandone il prezzo base d'asta e il prezzo finale di assegnazione/vendita e le condizioni accessorie di vendita.

ART. 3)

PERIZIA E STIMA DEI BENI

Il valore base di vendita del bene è determinato attraverso apposita perizia asseverata, redatta da tecnico dell'Ente 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 con 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, rispetto al quale andranno espresse le offerte.

Tutte le spese sostenute 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 alla 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 o per Trattativa Privata Diretta.

ART.4)

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART.5)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La deliberazione del Consiglio di amministrazione, con la quale si dispone l'alienazione del bene deve contenere:

- a) La descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- b) L'indicazione dei dati catastali:
 - partita catastale
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie
 - per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) L'indicazione degli oneri inerenti al bene;
- d) Il prezzo di stima dell'immobile;
- e) La natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

2. La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita si intende fatta a corpo o a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dall'Ente;
- b) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- c) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;
- d) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- e) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato, di norma, in un'unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione.

ART. 6)

PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Ottenuta l'autorizzazione all'alienazione del bene da parte del Comune, successivamente deliberata dal Consiglio di Amministrazione, il Segretario/Direttore, 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 lotto o i lotti nei quali il bene è suddiviso, il lotto 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. 7)

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 € 50.000,00.

Alla gara è data **adeguata pubblicità** per un periodo non inferiore a trenta giorni:

- a) per importi inferiori alla soglia atualizzata 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 30 giorni, sul Sito Istituzionale dell'Ente, 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 atualizzata indicata al comma 3 art. 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, attraverso l'inserzione dell'avviso sul Sito Istituzionale dell'Ente, 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 30 giorni, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

E' a carico dell'Ente, ogni qualvolta lo si ritenga opportuno, dare più ampia diffusione alla procedura anche mediante pubblicazioni su quotidiani, tanto a carattere locale che nazionale.

I termini di 30 giorni possono essere ridotti sino a 16 giorni, purché se ne dia adeguata motivazione nella determinazione del Segretario/Direttore, 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 **sul conto corrente di tesoreria dell'Ente**;
- 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. 217 D. Lgs 50/2016 sue successive modifiche ed integrazioni.

L'asta, secondo le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto da cui può derivare un vantaggio per l'ente, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) con il metodo di estinzione di candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
- c) con il metodo dell'asta competitiva.

- Quando l'Asta Pubblica si tiene con il **metodo della estinzione delle candele**, se ne devono accendere tre, una dopo l'altra, se la terza si estingue senza che siano state fatte offerte, l'incanto è dichiarato deserto. Se invece nell'ardere di una delle tre candele si siano avute offerte, si dovrà accendere la quarta e si proseguirà ad accenderne delle altre sino a che si avranno offerte.

Quando una delle candele accese dopo le prime tre, come sopra è prescritto, si estingue ed è consumata senza che si sia avuta alcuna offerta durante tutto il tempo nel quale rimane accesa e circostanze accidentali non abbiano interrotto il corso dell'asta, ha effetto l'aggiudicazione a favore dell'ultimo migliore offerente.

Le offerte devono essere fatte a partire dall'ammontare da determinarsi nell'avviso d'asta e a rilancio. Al primo incanto non si può procedere ad aggiudicazione, se non si hanno offerte di almeno due concorrenti.

- Quando l'Asta Pubblica viene realizzata attraverso il **metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta**, 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'Ente indicare nell'Avviso l'eventuale entità minima del rilancio.

L'aggiudicazione è proclamata a favore dell'offerta più conveniente per l'Ente. 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 migliororia, o qualora si produca nuovamente situazione di parità, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

L'esperimento d'asta sarà presieduto dal Segretario/Direttore, 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 da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

c) - Quando l'Asta Pubblica viene realizzata attraverso il metodo dell'**asta competitiva con il prezzo base quale valore della prima offerta, come indicato nell'avviso d'asta**, ai concorrenti viene richiesta alla data di Asta di formulare un'offerta economica pari al prezzo base di asta ed il versamento di una cauzione su tale importo. Nella data fissata invece per l'incontro per i rilanci, i partecipanti potranno formulare offerte **esclusivamente in aumento**, quindi superiori al prezzo posto a base d'asta. E' obbligo dell'Ente indicare nell'Avviso la data di deposito dell'offerta, la data per rilanci e assegnazione, l'entità minima del rilancio ed il tempo entro cui l'offerta/rilancio deve essere formulata rispetto all'orario di inizio dell'incontro per i rilanci ed il tempo massimo per le offerte successive intercorrenti dall'ultima offerta ricevuta.

L'aggiudicazione è proclamata a favore dell'offerta più conveniente per l'Ente ovvero l'ultima offerta formulata al rialzo senza che nessun altro offerente abbia formulato altre offerte entro il tempo fissato per il rilancio. L'asta sarà presieduta dal Segretario/Direttore, alla presenza di almeno due testimoni individuati, di norma, nel Responsabile del Servizio preposto al patrimonio o di altro dipendente con funzioni di Segretario Verbalizzante ed un componente del Consiglio di Amministrazione. In relazione alle operazioni di gara, verrà redatto specifico verbale da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

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

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 asta deserta anche al secondo esperimento, si procederà con nuova asta il cui prezzo base verrà definito sulla base di nuova perizia estimativa o, in alternativa, si potrà ricorrere a trattativa privata alle medesime condizioni del primo esperimento d'asta.

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'Ente 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. 8)

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 € 50.000,00;
- per importi superiori all'importo netto di € 50.000,00 a seguito di DUE esperimenti d'asta andati deserti o nel quale siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Comunque in tal caso il prezzo di vendita non potrà subire una riduzione superiore al 10% del prezzo stabilito a base della prima asta;
- quando la condizione giuridica o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per l'Ente il ricorso all'Asta Pubblica (a titolo esemplificativo e non esaustivo: vendita di bene immobile posseduto in comproprietà con soggetti privati). Tali circostanze dovranno essere dettagliatamente motivate nella Delibera 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.

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.

L'esito della trattativa privata deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi da parte del Consiglio di Amministrazione.

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.

ART. 9)

ALTRE PROCEDURE DI VENDITA

Per la vendita di immobili l'Asta pubblica può essere effettuata anche mediante la valutazione di offerte non solo sulla base del prezzo proposto, ma anche di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita. In tali specifici casi, i criteri in base ai quali verrà scelta l'offerta verranno indicati nell'avviso di vendita sia per la Prima fase, definita "Sondaggio di Mercato", sia per la Seconda fase definita Asta Finale.

In questo caso la pubblicazione dell'avviso di gara, da effettuarsi nelle forme e con le modalità di cui all'art.7, deve contenere:

- le eventuali condizioni soggettive o oggettive richieste, per giustificati motivi, in capo agli offerenti o relative all'attività da loro svolta, per essere ammessi alla procedura;
- i criteri di comparazione e scelta della migliore offerta, qualitativi e quantitativi ovvero solo di valutazione della migliore offerta economica complessiva nella Prima fase di gara e nella Seconda fase;

- le prerogative e i diritti che saranno riservati all'offerente, che si assegnerà la Prima fase, nell'ambito della Asta Finale – Seconda fase.

Nel caso in cui un operatore manifesti interesse all'acquisto di un immobile nella Prima fase, presentando un'offerta economica e una proposta di valorizzazione, arricchita anche con prestazioni di servizi, l'ente, valutata la fattibilità della proposta e la congruità del prezzo offerto, può procedere alla pubblicazione di un avviso di gara con le modalità di cui al comma uno.

L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta della Prima fase dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato tra le parti a seguito dell'Asta Finale, anche se l'aggiudicatario finale sarà un soggetto diverso da quello che si è assegnato la Prima fase.

PARTE TERZA

SEZIONE ACQUISTI E PERMUTE

ART. 10)

PROCEDURA D'ACQUISTO

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, con specifica delibera, autorizza l'acquisto del bene. L'Ente Casa di Riposo "P. Zangheri" di norma procede all'acquisto di beni immobili a trattativa privata, previa pubblicazione di "Avviso di manifestazione di interesse" sul proprio sito istituzionale e sul sito 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. Dette pubblicazioni verranno definite e motivate nella Delibera del Consiglio di Amministrazione relativa all'individuazione del bene da acquisire.

Non si procederà ad avviso di manifestazione di interesse laddove il bene di interesse dell'Ente Casa di Riposo "P. Zangheri" sia unico e non fungibile con altro avente pari caratteristiche.

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

Qualora l'Ente Casa di Riposo "P. Zangheri" intenda acquisire beni immobili, spetta al Consiglio di Amministrazione definire l'importo dell'offerta.

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

ART. 11)

PROCEDURA FINALIZZATA ALLA PERMUTA

Il Consiglio di Amministrazione, con specifica delibera, autorizza la permuta di beni dell'Ente Casa di Riposo "P. Zangheri" con altri di proprietà pubblica o privata, per la soddisfazione dell'interesse dell'ente stesso.

I valori dei beni oggetto di permuta sono determinati attraverso apposite perizie asseverate redatte da tecnico dell'Ente 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 attraverso assegno circolare.

Di norma si procederà a trattativa privata, previa pubblicazione di avviso sul Sito Istituzionale dell'Ente e presso l'Albo Telematico del/i Comune/i e della/delle Provincia/e ove interessa permutare il/i bene/i 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 Deliberazione inerente alle procedure di permuta.

Qualora il bene di interesse dell'Ente Casa di Riposo "P. Zangheri" sia unico e non fungibile con altro avente pari caratteristiche, si procederà a trattativa privata diretta.

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

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 12)

PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI

Copia del presente regolamento sarà pubblicata sul sito istituzionale nella sezione amministrazione trasparente affinché chiunque possa prenderne visione in qualsiasi momento.

ART. 13)

NORMATIVA DI RINVIO

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

Le norme del presente regolamento si intendono comunque modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali e, in tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

ART. 14)

ENTRATA IN VIGORE

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