

All. A)

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare dell'APSP IRCCR Macerata

(Allegato alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

Art. 1 Finalità e oggetto

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare dell'APSP IRCCR Macerata. Le finalità che l'Azienda intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
 - a) semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare dell'Azienda, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del proprio patrimonio;
 - b) rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.
2. Sono in particolare disciplinate:
 - a) le attività di programmazione;
 - b) le competenze in materia di stima e le procedure di alienazione;
 - c) i criteri di scelta del contraente;
 - d) i sistemi di valutazione delle offerte;
 - e) la permuta.

Art. 2 Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b) i diritti reali sui beni immobili di cui alla precedente lettera a);
 - c) i beni mobili facenti parte del patrimonio aziendale di cui all'articolo 22 del presente regolamento.
2. In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui al successivo art. 3 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Azienda sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

- immobili non destinati a fini istituzionali a bassa redditività;
 - immobili non destinati a fini istituzionali richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse dell'Azienda al mantenimento in proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali.
4. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita.
5. Ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R. n. 5/2008, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'Azienda i beni mobili e immobili destinati allo svolgimento delle attività statutarie. I beni inclusi nel patrimonio indisponibile non possono essere ceduti a qualsiasi titolo, se non previa dismissione dal patrimonio indisponibile a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità.
6. Ai sensi dell'art. 16 comma 4 della L.R. 5/2008, le alienazioni del patrimonio disponibile di valore superiore a euro 50.000,00 sono trasmesse alla Regione, che nel termine di sessanta giorni dal ricevimento dell'atto di cui sopra può, previa richiesta di chiarimenti e sentiti i Comuni interessati, opporsi al trasferimento con provvedimento motivato.
- Ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 comma 6 della L.R. 5/2008, il provvedimento regionale di opposizione è adottato limitatamente ai casi in cui non sia contestualmente documentato il reinvestimento dei proventi derivanti dall'alienazione e in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:
- a) l'atto risulti gravemente pregiudizievole per l'attività istituzionale dell'Azienda;
 - b) l'atto sia in contrasto con le finalità statutarie o con la programmazione regionale e d'ambito.
- Decorso inutilmente il termine indicato di cui sopra gli atti di alienazione acquistano efficacia.

Art. 3

Piano delle alienazioni e valorizzazioni

1. Il Consiglio di Amministrazione approva annualmente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e/o dei diritti reali di godimento che intende avviare, quale allegato del Bilancio di Previsione. La relativa deliberazione deve essere coordinata con la programmazione economico-finanziaria pluriennale dell'Azienda.
2. Nel Piano sono indicati:
- i beni immobili e/o i lotti di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio di Amministrazione può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, modificando conseguentemente quest'ultimo.
4. Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni è indicata, anche attraverso il riferimento a specifiche partizioni di bilancio, la destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni e dalle valorizzazioni dei beni patrimoniali, nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti la materia.

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

Art. 4

Stima dei beni e individuazione del prezzo

1. Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio tecnico; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Azienda.
2. Il valore del bene da porre alla base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della sua ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, dell'appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
3. Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno all'Azienda che presenti adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni.
4. Per stime particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore del bene l'Azienda potrà in alternativa avvalersi:
 - di professionisti esterni di comprovata esperienza nell'ambito delle stime;
 - dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata;
 - di professionisti esterni iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che dovranno presentare perizie giurate.
5. Il compenso degli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.
6. 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 per le quali abbiano prestato attività di consulenza.
7. Anche le permutazioni immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.
8. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla sua sottoscrizione, salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare *per relationem* la stima già data.
9. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione dell'immobile.
10. L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, e saranno a suo carico le spese tecniche sostenute o da sostenere (a titolo esemplificativo e non esaustivo frazionamento, aggiornamento catastale, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione della vendita, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno), le spese di pubblicità sostenute dall'Azienda per poter procedere alla cessione del bene e ogni altro onere previsto dalla legge.
11. Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

Art. 5

Procedure di vendita

1. I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal CdA possono essere posti in vendita mediante:
 - Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica
 - Trattativa privata previa gara ufficiosa
 - Trattativa privata diretta
 - Permuta

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

Art. 6

Procedura aperta - asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore ad Euro 100.000,00. Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti.
2. Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 13.
3. Il Direttore Generale o il Responsabile del Servizio indice la gara approvandone il relativo bando. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza, l'individuazione catastale, i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
 - b) l'indicazione dei diritti e dei pesi inerenti l'immobile;
 - c) il prezzo estimativo a base di gara;
 - d) le modalità di partecipazione alla gara e, in particolare, il termine e il luogo dove devono essere presentate le offerte, nonché l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo dove si terrà la seduta pubblica per l'aggiudicazione dell'immobile;
 - e) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - f) gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del Responsabile del Procedimento;
 - g) l'ammontare della cauzione e le modalità di versamento;
 - h) l'indicazione che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, fatta salva la possibilità di migliorare le offerte aventi il medesimo importo;
 - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia valida e non inferiore al prezzo posto a base d'asta;
 - j) per le persone giuridiche, la richiesta dell'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e dell'iscrizione nel Registro delle Imprese;
 - k) 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 s'intendono solidalmente obbligate;
 - l) le modalità e termini di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o *brevi manu*, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo dell'Azienda;
 - m) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - n) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - o) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

- p) la richiesta di un'autocertificazione con la quale l'offerente dichiara di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- q) nel caso di società, la richiesta dell'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- r) le modalità e il termine per il pagamento del prezzo conforme all'offerta, detratto il deposito cauzionale versato.

4. Il bando dovrà prevedere espressamente che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 4 comma 10 del presente regolamento.

5. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 14.

6. Il metodo di svolgimento della gara utilizzato è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

7. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4, indicato nel bando di gara.

8. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Azienda consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

9. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello più vantaggioso per l'Azienda.

10. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte per lo stesso immobile si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

11. Il Presidente della commissione di gara, nel giorno, ora e luogo fissati, dichiara aperta la gara, che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e provvedendo all'ammissione di questi e alle eventuali esclusioni; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata da inviare almeno tre giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il Presidente aggiudica provvisoriamente la procedura di alienazione a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.

12. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

13. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

14. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale e redatta per atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

15. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non volessero migliorare l'offerta ovvero ancora non dovessero pervenire nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

16. Per gli immobili posseduti in comproprietà con altri Enti pubblici la procedura di vendita può essere esperita da un ente proprietario in qualità di capofila, purché venga seguita la procedura mediante asta pubblica.

17. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Azienda si riserva la facoltà di revocare quest'ultima procedendo all'incameramento definitivo del deposito cauzionale, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Azienda dal concorrente stesso.

Dichiarata la revoca dell'aggiudicazione, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sussista, se abbia ancora interesse all'acquisto e così di seguito ai successivi, in caso di rifiuto del primo; la dichiarazione di interesse dovrà essere accompagnata dalla ricostituzione del deposito cauzionale. In tal caso si provvederà con determina alla nuova aggiudicazione.

18. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti non riconducibili espressamente al presente regolamento.

Art. 7

Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Azienda ha facoltà di indirne una successiva, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) %. Il nuovo prezzo viene definito con determina del Direttore Generale o del Responsabile del Servizio, previa delibera di indirizzo del Consiglio di Amministrazione. Ove anche il secondo incanto dovesse andare deserto, l'Azienda ha facoltà di procedere ad un terzo esperimento pubblico, riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) %.

2. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Azienda può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

3. Dopo la terza asta andata deserta, l'Azienda può rideterminare ulteriormente il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

4. In caso di procedure deserte è fatta salva la possibilità per l'Azienda di rivolgersi ad agenzie di intermediazione immobiliare.

Art. 8

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. I beni immobili con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 100.000,00 e/o che abbiano una appetibilità commerciale riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza locale, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione, e che non abbiano le caratteristiche di cui all'art. 9 possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica.

2. L'Azienda procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, nelle forme indicate dall'art. 13, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

partecipazione alla procedura di vendita. In seguito l'Azienda invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale pari al 10% del valore di perizia e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 14.

3. Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 6 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

Art. 9

Trattativa privata diretta

1. Il sistema della trattativa privata diretta è adottato allorché a seguito di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione per gara deserta o quando siano presentate solo offerte inammissibili e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento. In questo caso il prezzo di vendita non può essere inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

2. Si può altresì procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, anche con un solo soggetto e previa delibera del Consiglio di Amministrazione, nei seguenti casi:

- a) alienazione in favore di Enti Pubblici allorché vi siano motivate ragioni;
- b) alienazione in favore di società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- c) qualora l'alienazione di beni immobili sia finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Azienda ritenga utile acquisire;
- d) alienazione in favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
- e) alienazione in favore di soggetti pubblici o privati esercenti attività di pubblico interesse e/o di interesse generale e/o servizi pubblici, ai sensi di legge;
- f) in caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
- g) in caso di terreno di proprietà dell'Azienda con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati;
- h) In caso di manufatto di proprietà dell'Azienda insistente su proprietà di terzi;
- i) In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Azienda, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
- j) In caso di alienazione di beni il cui valore non superi gli Euro 10.000,00 e sui quali gravi un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 11, se l'alienazione è disposta a favore dei titolari di tale diritto;
- k) In caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 10.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Azienda e/o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili);
- l) quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base non superi gli Euro 10.000,00, allorché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita;

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

- m) In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria nei casi in cui il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
3. In tutte le suddette ipotesi di cui al precedente comma 2 l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo, nei casi contemplati alle lettere dalla a) alla l), non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento. Sono comunque fatte salve motivate eccezioni.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Azienda consegue alla stipula del contratto.
5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 4 del presente regolamento, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
6. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella deliberazione del Consiglio di Amministrazione e negli atti gestionali ai quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite pubblicazione all'Albo Pretorio e nel sito internet dell'Azienda), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate, e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

Art. 10 **Permuta**

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità, è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, sulla base di apposite perizie di stima e previo inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni.
2. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

Art. 11 **Diritto di prelazione**

1. Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione. Tale circostanza dovrà essere indicata nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata previa gara ufficiosa e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. I soggetti beneficiari del diritto di prelazione devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.
3. L'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere comunicata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
4. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Azienda in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa o della trattativa diretta e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

Art. 12

Alienazione di beni immobili quale corrispettivo dell'appalto

1. 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 di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 191 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. rubricato "Cessione di immobili in caso di opere".

Art. 13

Publicità

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicità: pubblicazione all'Albo Pretorio e nel sito internet dell'Azienda.
2. Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile del Servizio competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.
3. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici.
4. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

Art. 14

Commissione giudicatrice

1. Le offerte di acquisto presentate verranno valutate in seduta pubblica dalla Commissione Giudicatrice composta dal Direttore Generale o dal Responsabile del Servizio con funzioni di presidente, e da altri due membri, individuati tra dipendenti qualificati dell'Azienda o tra professionisti estranei all'Amministrazione, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto ed agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale.
5. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto di compravendita, successivo all'adozione della determina di aggiudicazione definitiva.
6. 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. 15

Garanzie e cauzione

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

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Azienda da indicare in sede di gara nel bando.
3. Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara.
4. La cauzione dovrà essere corrisposta mediante una delle seguenti modalità:
 - mediante bonifico bancario sul c/c intestato all'APSP IRCR Macerata della Tesoreria aziendale;
 - mediante assegno circolare bancario non trasferibile o equivalente assegno postale non trasferibile intestato all'APSP IRCR Macerata;
5. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.
6. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Azienda nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Azienda:
 - qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
 - nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.
7. Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Art. 16

Offerte per procura o per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.
2. In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.
3. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara.
4. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, nelle modalità di cui al comma 3 del presente articolo, o in caso di dichiarazione avente ad oggetto persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.
5. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione, sino all'avvenuta stipula dell'atto di compravendita.

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

6. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

Art. 17

Cause di esclusione dalle gare

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
 - a. Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - b. Le offerte espresse in modo condizionato;
 - c. 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;
 - d. La mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
 - e. Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - f. Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuto.

Art. 18

Riserva di aggiudicazione

1. L'offerta non è mai vincolante per l'Azienda, che a sua discrezione (per valutazione di propria esclusiva convenienza o ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico) può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto, senza che ai soggetti partecipanti o all'aggiudicatario spetti alcun indennizzo, rimborso e/o risarcimento di qualsivoglia natura, se non la restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esercizio della facoltà di cui al presente comma, della somma eventualmente versata a titolo di deposito cauzionale, senza interessi.

Art. 19

Stipulazione del contratto

1. A seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione del Direttore Generale o del Responsabile del Servizio, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro il termine stabilito dal bando o comunicato dall'Azienda.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. La stipula deve avvenire entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando pubblico o comunicato dall'Azienda.
4. Entro il termine perentorio stabilito per la stipula del contratto di compravendita l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria dell'Azienda o con emissione di assegno circolare intestato all'Azienda stessa.
5. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

6. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso materiale del bene acquistato ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Azienda, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Art. 20

Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito internet dell'Azienda.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Art. 21

Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicazione e di pubblicità del bando o avviso, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

Art. 22

Beni mobili

1. L'APSP IRCR Macerata può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:
 - tutti i beni mobili di proprietà dell'Ente come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
 - residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.
2. L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è competenza di ogni Ufficio che deve provvedere alla stesura di un apposito elenco, curando tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, alla procedura di vendita e alla cancellazione dall'inventario.
3. Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 3.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 3.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.
4. Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà dell'Azienda sulla base del valore di mercato dello stesso.
5. La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.
6. E' possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di significativo valore di mercato.
7. I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

All. A) alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 06/08/2020)

Art. 23

Disposizioni finali e di rinvio

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.
2. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alla normativa vigente in materia.