

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO
DIVERSO DI ABITAZIONE**

(Approvato con deliberazione Cda n. 34 del 06/10/2021)



ART. 1 – Finalità ed oggetto

Con le disposizioni del presente Regolamento l'Istituto assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce 'lex specialis' per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2 – Beni alienabili

Sono alienabili i beni immobili adibiti ad uso diverso di abitazione, secondo quanto disciplinato nel presente regolamento, indicati nell'allegato che è parte integrante della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12 del 11/05/2021, modificata e integrata con deliberazione n°21 del 29/06/2021.

ART. 3 – Programma di vendita

Nell'elenco dei beni alienabili, di cui alla deliberazione del Cda n. 12 del 11.5.2021, modificata e integrata con deliberazione n°21 del 29/06/2021, sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- il prezzo a base di vendita dei singoli beni.

ART. 4 – Alienazione di beni non compresi nell'elenco

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto della Legge n. 560/1993 e s.m.i. e del sistema dell'edilizia residenziale pubblica, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nell'elenco dei beni alienabili, ad uso non abitativo, precedentemente approvato.



ART. 5 – Procedure di vendita

Ai fini dell'alienazione degli immobili sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte, mediante la pubblicazione sul sito istituzionale online e all'albo pretorio dell'Ente o altre forme ritenute opportune.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) avviso/bando pubblico;

La pubblicazione del bando deve avvenire per almeno 30 giorni antecedenti a quello fissato per l'apertura delle offerte. Le eventuali altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.

I termini di pubblicazione possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

ART. 6 – Avviso/bando pubblico

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Avviso/bando pubblico secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ed indicato nell'allegato elenco di cui alla deliberazione del Cda n. 12/2021, modificata ed integrata con deliberazione n. 21/2021.

ART. 7 – Avviso/bando pubblico - Offerte

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per l'Ente, per un importo uguale o superiore rispetto al prezzo di vendita indicato nel bando.

L'aggiudicazione definitiva viene disposta con apposita Determinazione del Dirigente dell'Area di competenza.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base di vendita.

Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio anche per persona da nominare, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.

Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo immobile, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.

Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:



- a) coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti dell'Ente che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito.
- c) coloro che siano debitori nei confronti dell'Ente o abbiano procedure legali o contenzioso con l'Amministrazione per qualsiasi motivo.

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- a) che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso;
- b) non contenute in plico chiuso e sigillato;
- c) non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'avviso;
- d) prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso;
- e) presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
- f) espresse in modo condizionato;
- g) con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
- h) in ribasso rispetto al prezzo a base di vendita;
- i) prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali verrà data priorità nell'aggiudicazione ed accettata l'offerta che prevede il pagamento del prezzo dell'immobile in unica soluzione rispetto al pagamento rateale. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, l'aggiudicatario verrà scelto dando la priorità a enti morali o associazioni no profit, con finalità sociali e/o di pubblico interesse (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento delle loro attività associative; in tali ipotesi, il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile della durata almeno ventennale. In caso di assenza dei soggetti precedentemente identificati si procederà tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

ART. 8 – Avvisi deserti

Qualora il primo avviso vada deserto, l'Amministrazione ha facoltà di indirne un successivo bando riducendo il prezzo del 10%.

Se anche il secondo avviso va deserto, l'Amministrazione ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario del 20%.

ART. 9 – Garanzie e Cauzione

L'Istituto 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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 10 – Indizione procedura di vendita

L'avviso pubblico viene indetto con determinazione del Dirigente dell'Area di competenza che dovrà contenere le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte. In particolare il provvedimento individua i beni alienabili, indicati nell'allegato elenco approvato con deliberazione del Cda n. 12/2021, modificata ed integrata con deliberazione n. 21/2021, approva il bando e impegna la spesa per le eventuali pubblicazioni a titolo oneroso.

Art. 11 – Commissione di gara

L'apertura delle offerte, da effettuare in seduta pubblica, pervenute al protocollo generale dell'Ente, entro i termini indicati nell'avviso viene effettuata da apposita Commissione così composta:

- a)- Dirigente dell'Area di competenza, con funzioni di Presidente;
- b)- n. 2 dipendenti, componenti.

Assiste, con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, un dipendente.

Art. 12 - Offerte per procura e per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorchè le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o

all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 13 -Verbale di gara

L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della commissione di gara, viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

Dal processo verbale deve risultare:

- a)- l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
- b)- le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
- c)- il valore a base d'asta;
- d)- le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e)- le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f)- la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- g)- l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.

Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario. La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione sul sito internet dell'Ente ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue dalla stipulazione del contratto di rogito.

Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.



ART. 14 - Approvazione del verbale di gara

Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti vengono approvati dal competente Dirigente dell'Area del Servizio.

Il processo verbale di aggiudicazione ed il provvedimento di approvazione degli atti di gara sono notificati all'acquirente.

ART. 15 - Pagamento del prezzo di vendita

L'acquirente dopo l'avvenuta notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, dovrà versare presso la Tesoreria dell'Ente il prezzo di aggiudicazione, con l'aggiunta delle spese di istruttoria, almeno 10 giorni prima della data fissata per la stipulazione del rogito, fatto salvo motivi ostativi alla stipula del rogito rilevati dallo studio notarile, nonché dovrà presentare all'Ente, almeno 30 giorni prima della data fissata per il rogito notarile, tutta la documentazione richiesta dagli Uffici preposti alla cessione dell'immobile.

Il corrispettivo della vendita dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario secondo le modalità stabilite dall'amministrazione e dovrà essere consegnata quietanza all'Ente, tenuto conto di quanto previsto dalla Legge 560/1993, mediante:

- pagamento in unica soluzione, almeno 10 giorni prima della data del rogito;
- o in alternativa, previa comunicazione formale da parte dell'aggiudicatario all'Ente, pagamento rateale, con versamento dell'acconto del 30% del prezzo di aggiudicazione, almeno 10 giorni prima della data del rogito, e la restante somma con dilazione in rate mensili per la durata non superiore ad anni 10, con ipoteca volontaria sull'immobile per l'ammontare del prezzo da ammortizzare oltre agli interessi legali che matureranno sino alla scadenza del debito.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso e nella disponibilità dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 16 - Clausola d'interruzione

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione le procedure di gara potranno essere interrotte fino al momento precedente alla definitiva approvazione degli atti di gara.

E' garantito il diritto dei concorrenti alla restituzione delle eventuali spese sostenute e documentate per la partecipazione alla gara.



Art. 17 – Norme finali

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

a)- la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dall'Istituto;

b)- l'Ente non risponde, nei confronti dell'aggiudicatario, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi rispetto al bene oggetto di alienazione e questo attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale, convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488 c.c.);

c)- l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;

d)- l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;

e)- sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile da precedenti conduttori, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;

f)- il corrispettivo della vendita dovrà essere versato, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione.

Il contratto è stipulato in forma scritta con atto pubblico, rogato, trascritto e registrato da un notaio di fiducia dell'acquirente.

L'atto di compravendita deve essere stipulato nel termine di 90 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione.

Il termine indicato al punto precedente potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

Qualora, nella data fissata per la stipulazione del contratto, l'aggiudicatario non si presenta, l'Ente, in mancanza di una valida motivazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera il deposito cauzionale, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni. In questo caso, si dovrà procedere all'espletamento di una nuova asta pubblica, secondo le modalità previste nel caso di asta deserta, assumendo come base d'asta il prezzo di aggiudicazione.

Sono a totale carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse spese tecniche (quali perizia giurata, certificato



ape, se necessario, ed eventuali aggiornamenti catastali) compreso il rimborso delle spese anticipate dall'Istituto per la pubblicazione degli avvisi di gara, il cui contratto di compravendita sarà rogato da un notaio di fiducia dell'acquirente.

L'individuazione del notaio da parte dell'acquirente deve essere comunicata entro 15 giorni dell'aggiudicazione.

ART. 18 - Spese contrattuali

Tutte le spese di gara e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

ART. 19 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

