

A.S.S.A.P. - OO.PP. RIUNITE
EUGENIO CRISCIONE LUPIS,
CARMELO BOSCARINO E CARMELO MOLTISANTI
Via E. C. Lupis , 99 97100 RAGUSA
Tel. – fax 0932624612

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE

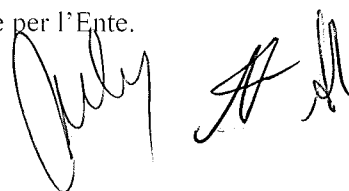
Approvato con Delibera n. 29 del 08-05-2024

INDICE

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Beni da alienare
- Art. 3 – Perizia dettagliata per la vendita di terreni e fabbricati
- Art. 4 – Modalità di alienazione
- Art. 5 – Asta pubblica
- Art. 6 - Predisposizione avviso d'asta pubblica
- Art. 7 – Espletamento dell'Asta pubblica
- Art. 8 – Asta pubblica deserta.
- Art. 9 – Trattativa privata
- Art. 10 – Modalità di svolgimento della trattativa privata
- Art. 11 – Permuta
- Art. 12 – Diritto di prelazione
- Art. 13 - Pubblicità
- Art. 14 – Norme transitorie e finali

Art. 1 – OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio dell'ASSAP OO.PP. RIUNITE E.C. LUPIS , C.BOSCARINO, C. MOLTISANTI - Via Eugenio Criscione Lupis, 99 Ragusa (RG) - P.IVA: 00701860884, C.F. 80000830887, in applicazione del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23 Maggio 1924 n. 827 nonché sulla contabilità generale degli enti locali procedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Il regolamento intende favorire la celerità, l'economicità e l'efficacia dei provvedimenti inerenti le alienazioni, assicurando, nel contempo, trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte ed addivenire alle scelte più vantaggiose per l'Ente.



Art. 2 – BENI DA ALIENARE

I beni immobili da alienare devono essere individuati con apposita determinazione a contrarre dal Consiglio di Amministrazione sulla scorta delle valutazioni estimative fornite da uffici competenti, propedeutiche all'espletamento dell'iter finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione regionale richiesta per le IPAB. dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Tali beni verranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

E' esclusa l'alienazione e la permuta di beni strumentali all'attività istituzionale dell'Ente.

Art. 3 – PERIZIA DETTAGLIATA PER LA VENDITA DI TERRENI E FABBRICATI

1. Per ciascun bene verrà redatta una perizia di stima giurata sul valore di mercato redatta da professionisti esterni incaricati dall'Ente ovvero di valutazioni estimative fornite da uffici competenti.
2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene a alienare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare) nonché una relazione sullo stato degli eventuali vincoli gravami risultanti presso i pubblici registri.
4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese contrattuali e quelle per consulenze professionali eventualmente necessarie sino al trasferimento della proprietà.
5. Il prezzo di stima come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nelle lettere d'invito.
6. Le alienazioni inserite nella deliberazione di cui all'art. 2 potranno essere effettuate solo previa autorizzazione obbligatoria e vincolante del competente Assessorato Regionale. A tal fine l'Ente presenta la deliberazione di cui all'art. 2, indicando le finalità di pubblica utilità ad essa sottese e i progetti di investimento per le finalità assistenziali e di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi.

Art. 4 – MODALITA' DI ALIENAZIONE – DETERMINAZIONE A CONTRARRE

1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) Asta pubblica con il metodo di cui all'art.73 lettera c) del R.D. 23 Maggio 1924, n. 827, eventualmente anche con previsione di un prezzo minimo di riserva, anche a mezzo di asta con incanto da svolgersi mediante un portale telematico (a titolo esemplificativo asteentipubblic.it o rettaste.it o altri autorizzati);
 - b) Trattativa privata
 - c) Permuta
2. Con apposito provvedimento, il CdA:
 - a) individua il bene oggetto della vendita;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 6;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto .
3. In caso di trattativa privata il CdA provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali



trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo

Art. 5 – ASTA PUBBLICA

1. L'Asta pubblica dovrà avvenire per tutti i casi, fatta eccezione per i casi di ricorso alla trattativa privata di cui al successivo art. 9.

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- a) Predisposizione dell'avviso d'asta;
- b) Pubblicazione all'albo dell'Ente.
- c) Espletamento della procedura di gara con le operazioni ad essa connesse.
- d) Aggiudicazione.

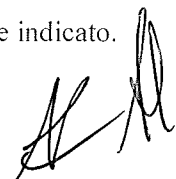
Art. 6 – PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA

1. Nell'avviso d'Asta dovranno essere indicati:

- a) Ubicazione, confini, identificazione catastale, superficie, destinazione di PRG, pertinenze e accessori del bene.
- b) Eventuali oneri, servitù o diritti di terzi gravanti su di esso.
- c) Il prezzo e le altre eventuali condizioni di vendita.
- d) Gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente.
- e) Il termine di presentazione delle offerte, la data, l'ora, il luogo e l'ufficiale che presiede all'espletamento della gara.
- f) L'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta.
- g) L'indicazione del Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii, e il relativo recapito
- h) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- i) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- l) nel caso di società, l'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;
- m) il termine entro il quale si procederà al pagamento del prezzo conforme all'offerta, detratto il deposito cauzionale versato;
- n) il termine entro il quale si procederà alla stipulazione del contratto di compravendita.
- o) Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese per eventuali consulenze di cui all'art. 3.4 del presente regolamento.

Art. 7 – ESPLETAMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione dell'immobile descritto nell'avviso d'asta può presentare all'Ente una proposta irrevocabile di acquisto che non dovrà essere inferiore né uguale al prezzo base indicato.



Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

a) Il prezzo, in cifre e in lettere, che si intende offrire per l'acquisto ovvero la percentuale di rialzo sul prezzo a base d'asta, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

b) Accettazione delle seguenti condizioni:

- la parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte dell'Ente, della riservata motivata ragione di pubblico interesse del rifiuto ad approvare la vendita;

- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti della parte acquirente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto stesso, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;

- tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

- Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre, ai sensi e con le modalità dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii, quanto segue:

• Di aver preso visione delle condizioni del bene oggetto della vendita.

• Di essere a conoscenza e di accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti.

• Che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (normativa antimafia);

• Di non avere riportato condanne penali passate in giudicato per reati che comportino l'interdizione dai pubblici uffici, per reati che incidano sulla moralità professionale e per i reati di cui al D.Lgs. n. 231/2001;

• Di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;

1. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Opera Pia, il mittente e dovrà recare la seguente dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.....".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ente, a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura;

2. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato all'ASSAP Opere Pie Riunite E. criscione Lupis C. Boscarino C. Moltisanti, a titolo di deposito cauzionale, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 5 giorni dalla conclusione della gara;

3. Le buste pervenute saranno custodite in apposita cassaforte e della ricezione sarà rilasciata ricevuta al depositante attestante la data e l'orario di consegna;

4. Al momento del deposito, gli uffici amministrativi dovranno annotare su ciascuna busta il numero cronologico di arrivo, la data e l'orario del ricevimento;

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or a stylized name.

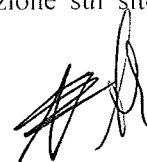
5. L'apertura delle buste verrà fatta di norma il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo diversa indicazione nell'avviso d'asta.
6. La gara è pubblica;
7. L'Ente comunicherà l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara;
8. L'acquirente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione;
9. L'atto notarile sarà redatto di norma entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.
10. L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c), del R.D. n. 827/1924, e con il sistema del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.
11. 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.
12. 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 risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.
13. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica.
14. L'esperimento d'asta sarà presieduto dal Segretario Direttore alla presenza di professionista (avvocato o notaio) incaricato dal Consiglio di Amministrazione ed alla presenza di almeno un testimone individuato di norma in un componente del Consiglio di Amministrazione e di altro dipendente con funzioni di Segretario verbalizzante.
15. Il Segretario Direttore sulla scorta delle operazioni di gara, adotterà la determinazione di vendita.
16. L'offerta non è mai vincolante per l'Ente., 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.

Art. 8 – ASTA PUBBLICA DESERTA

1 Nell'eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara per un nuovo prezzo, a base di gara inferiore del 20% del valore posto in gara nel primo esperimento di asta ed alle medesime condizioni e secondo le medesime modalità previste nel precedente punto 7;

2 Tra i successivi esperimenti di vendita non dovrà decorrere un termine superiore a giorni 15.

3 Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.



Art. 9 – TRATTATIVA PRIVATA

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:

A) se le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo
- se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;

B) nel caso di asta dichiarata deserta dopo due esperimenti di gara.

2. In questi casi l'Ente può procedere all'alienazione ad un prezzo comunque non inferiore a quello di stima, purché congruo secondo il giudizio del Consiglio di Amministrazione.

3. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa - quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 100.000,00 (centomila/00). In questo caso:

- La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.

- La trattativa deve essere gestita dal responsabile del procedimento.

- La trattativa si deve sviluppare in due fasi distinte:

- la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.

4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

10 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PER LA TRATTATIVA PRIVATA

L'Ente informa dell'intenzione di cedere i beni immobili individuati ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento mediante pubblicazione di avviso sul sito istituzionale dell'Ente.

A seguito di comunicazione con la quale l'Ente informa dell'intenzione di cedere i beni immobili individuati ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento, i soggetti interessati all'acquisizione di tali beni dovranno inoltrare all'Ente una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

a) Il prezzo, in cifre e in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

b) Accettazione delle seguenti condizioni:

- La parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte dell'Ente, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;



- Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti della parte acquirente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto stesso, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
- Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
- Gli oneri fiscali, che sono a carico dell'acquirente, così come le spese contrattuali e quelle per consulenze professionali eventualmente necessarie sino al trasferimento della proprietà.
- Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà quanto segue: "Di aver preso visione delle condizioni del bene oggetto della vendita. Di essere a conoscenza e di accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti. Di non essere incorso in sanzioni penali, in fallimenti né in provvedimenti di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (normativa antimafia);. L'offerta in questione dovrà pervenire in busta chiusa e dovrà recare oltre al mittente la seguente dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".
- L'offerta suddetta dovrà pervenire all'Ente, a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro la data riportata nella comunicazione di cui al precedente comma 1°, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura, qualora l'offerta non pervenga entro il termine fissato.
- Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 30% del prezzo offerto, intestato all'Ente, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.
- L'Ente comunicherà a mezzo raccomandata AR l'approvazione della vendita al soggetto interessato nel termine massimo di 15 giorni dall'apertura della busta.
- L'acquirente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.
- L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

ART 11 PERMUTA

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità, l'ASSAP può disporre, con motivata deliberazione del Consiglio di Amministrazione, la permuta, mediante trattativa privata con Enti Pubblici e soggetti privati, di beni immobili sulla base di apposite perizie di stima.

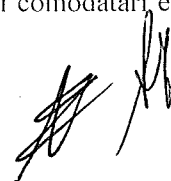
La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

Le spese amministrative, tecniche e contrattuali saranno congruamente ripartite fra le Parti.

ART. 12 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Se il bene è oggetto di diritti di prelazione, tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.



I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori

Il Segretario Direttore, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo Raccomandata A/R, il soggetto avente tale diritto dell'intenzione dell'Ente di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

ART. 13 - PUBBLICITÀ

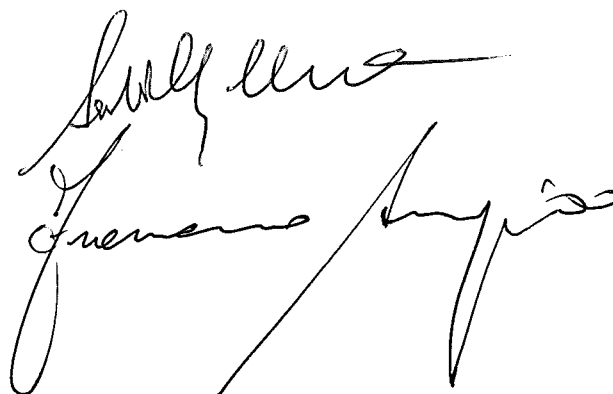
1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi delle normative vigenti in materia di trasparenza.

2. Nel caso di asta pubblica la pubblicità è garantita, mediante pubblicazione dell'Avviso di vendita per un periodo non inferiore a 16 giorni, su:

- 1) sito Web dell'Ente;
- 2) Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana
- 3) 2 quotidiani locali per estratto.

Art. 14 – NORME TRANSITORIE E FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione di beni patrimoniali degli Enti Locali ed alle più generali norme del Codice Civile.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Francesco Longo', written in a cursive style.