

ENTE ASILO INFANTILE DI TOSCANELLA

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

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 – Trattativa privata

Art. 6 – Modalità di presentazione dell'offerta per la trattativa privata

Art. 7 – Asta pubblica

Art. 8 – Predisposizione avviso d'asta pubblica

Art. 9 – Affissione e pubblicazione avviso d'asta pubblica

Art. 10 – Espletamento dell'Asta pubblica

Art. 11 – Asta pubblica deserta. Eventuale riduzione del prezzo

Art. 12 – Norme transitorie e finali

Art. 1 – Oggetto

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio dell'Ente Asilo Infantile di Toscanella, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della legge 127/97, anche in parziale deroga delle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare 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.

Art. 2 – Beni da alienare

I beni immobili da alienare devono essere preventivamente individuati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente asilo infantile di Toscanella.

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

Art. 3 – Perizia dettagliata per la vendita di terreni e fabbricati

Per ciascun bene verrà redatta una perizia dettagliata da tecnici dell'Agenzia del Territorio o da professionisti esterni incaricati dall'Ente.

Art. 4 – Modalità di alienazione

I beni verranno alienati mediante:

- a) Trattativa privata;
- b) Asta pubblica.

Art. 5 – Trattativa privata

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:

1. confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 2. terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 3. manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata;
 4. unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'amministrazione, qualora tale proprietario rappresenti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo;
 5. porzione di fabbricato di proprietà dell'Ente, facente parte di un immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 6. affittuario dell'immobile;
- b) se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
- c) se trattasi di permuta.

Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore né uguale al valore di stima.

Per quanto riguarda l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica si rimanda alle vigenti norme in materia.

Art. 6 – Modalità di presentazione dell'offerta per la Trattativa Privata

A seguito di comunicazione con la quale l'Ente asilo infantile di Toscanella 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:
 1. la parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte dell'Ente asilo infantile di Toscanella, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 2. 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;

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

Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre, ai sensi e con le modalità della L. 15/68 e sue modifiche ed integrazioni, 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 alle norme della legge 55/90 sul contenimento del fenomeno mafioso.

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'Ufficio di segreteria dell'Ente Asilo Infantile di Toscanella, 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 10% del prezzo offerto, intestato all'Ente Asilo Infantile di Toscanella, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Un'apposita commissione, composta dal Presidente dell'Ente e da due membri esperti procederà all'apertura della busta entro il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta, al fine di verificare la conformità della stessa. Un impiegato amministrativo dell'Ente asilo infantile di Toscanella assisterà all'esperimento per la redazione del verbale, che verrà sottoscritto da lui, dal Presidente e dai membri esperti.

L'Ente asilo infantile di Toscanella 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. 7 – Asta pubblica

L'asta pubblica dovrà avvenire per tutti i casi, fatta eccezione per quelli previsti nel precedente articolo 6.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- a) Predisposizione dell'avviso d'asta;
- b) Affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
- c) Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- d) Aggiudicazione;

Art. 8 – Predisposizione avviso d'asta pubblica

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.

Art. 9 – Affissione e pubblicazione avviso d'asta pubblica

Per le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi si procederà all'affissione dell'avviso agli Albi Pretori dell'Ente ed in numero adeguato nell'ambito del territorio comunale, nonché alla pubblicazione tramite i canali di comunicazione telematici, sui siti web specializzati di aste e vendite immobiliari e su almeno un giornale a diffusione nazionale e un giornale a diffusione provinciale.

Art. 10 – Espletamento dell'Asta pubblica

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'ente asilo infantile di Toscanella 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, 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:

- 1** la parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte dell'Ente asilo infantile di Toscanella, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- 2** 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;
- 3** tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre, ai sensi e con le modalità della L. 15/68 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.
- Di non essere incorso in sanzioni penali, in fallimenti né in provvedimenti di cui alle norme della legge 55/90 sul contenimento del fenomeno mafioso.

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'Ufficio proponente la vendita, dovrà recare la seguente dicitura PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ente asilo infantile di Toscanella, 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;

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato all'Ente Asilo Infantile di Toscanella, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara;

L'apertura delle buste verrà fatta il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara, composta dal Presidente dell'Ente e da due membri esperti. Un impiegato dell'Ente assisterà all'esperimento per la redazione del verbale, che verrà sottoscritto da lui, dal Presidente e dai membri esperti;

La gara è pubblica;

L'Ente asilo infantile di Toscanella comunicherà a mezzo raccomandata AR l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara;

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.

L'Ente potrà riservarsi la facoltà di non alienare l'immobile, in presenza di offerte che non superino il 30% in aumento del prezzo a base d'asta. In tal caso potrà procedere ad un secondo esperimento ponendo a base l'offerta maggiore pervenuta.

Art. 11 – Asta pubblica deserta. Eventuale riduzione del prezzo base

Nell'eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara per lo stesso prezzo a base d'asta;

nel caso vada deserto anche il secondo esperimento di asta, si determinerà un nuovo prezzo, a base di gara, che verrà definito dagli stessi tecnici che hanno redatto l'originaria perizia.

L'originario prezzo a base d'asta potrà subire una riduzione ma in misura non superiore al 20% del valore posto in gara nel primo esperimento di asta.

Art. 12 – 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.