

***Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
“Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi”***

06059 Todi (PG), Via Tiberina, n.11 tel. 0758942362 – fax 0758942256

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

(approvato con deliberazione del CdA n. 80 del 21.07.2014)

successiva modifica

deliberazione n. 58 del 7.10.2015

Art. 1 – Oggetto e principi del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi della Legge 6972/1890 e s.m.i., del R.D. 5.2.1891, n. 99 del R.D. 827/1924 e del D.lgs 207/2007, le modalità di alienazione, di permuta e di acquisto della proprietà e gli altri contratti che costituiscono, modificano o estinguono diritti reali nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente.

2. Nell'ambito della sua autonomia l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona può porre in essere tutti gli atti ed i negozi, anche di diritto privato, funzionali al perseguimento dei propri scopi istituzionali. In particolare, l'Ente può provvedere alla gestione ed alla manutenzione del proprio patrimonio.;

Art. 2 – Distinzione delle competenze e programmazione

1. Il Consiglio di amministrazione dell'Ente delibera le alienazioni, le permuta e gli acquisti immobiliari, nonché la costituzione, modifica o estinzione di diritti reali su immobili, che non siano espressamente previsti in atti precedentemente adottati dal Consiglio stesso, quali piani o programmi di alienazione e di riconversione patrimoniale, o dei quali non costituiscano mera esecuzione.

2. Ai sensi dell'art. 7 del vigente regolamento di contabilità, nell'ambito del sistema contabile, costituiscono strumenti di programmazione economico-finanziaria, tra l'altro, il programma delle alienazioni patrimoniali e degli investimenti. Tale documento è redatto dal Direttore, se nominato, o dal Responsabile del Servizio Patrimonio per le alienazioni e dal Responsabile del Servizio Finanziario per gli investimenti ed approvato dal Consiglio di Amministrazione insieme al Bilancio di previsione annuale.

3. Per gli acquisti, alienazioni e permuta di beni immobili il Consiglio di Amministrazione adotta i provvedimenti relativi all'autorizzazione dell'operazione immobiliare con le condizioni di massima e la determinazione del prezzo base, secondo una perizia tecnica redatta dal Servizio Patrimonio, ove tali requisiti non siano già contenuti nella deliberazione programmatica.

4. Sulla base dell'autorizzazione del Consiglio, il competente Responsabile del Servizio patrimonio provvede al procedimento per la stipula del contratto, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto e dell'art. 31, comma 3, del Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi e come specificamente previsto negli articoli successivi del presente regolamento. In caso di sua assenza o impedimento è sostituito dal Direttore e, ove non nominato, dal Segretario, salvo per gli atti tecnico-professionali.

Art. 3 – Valutazione

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Servizio patrimonio dell'Ente, o da un tecnico abilitato appositamente incaricato e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente indicare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione..

Art. 4 - Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, gli accorrenti dovranno procedere alla verifica, al tempo della partecipazione alla gara e comunque alla stipula dei contratti di compravendita, dello stato di conduzione degli immobili e dei vincoli esistenti e partecipando alla gara automaticamente esonerano l'ente venditore da ogni responsabilità per mancato riscatto o comunicazione di legge, poiché ogni onere in tal senso graverà sull'acquirente.

Art. 5 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando di gara;
- b) trattativa privata;
- c) alienazione diretta, in sostituzione del corrispettivo di un contratto d'appalto di un'opera pubblica, come disciplinato dalla vigente normativa sui lavori pubblici.

Art. 6 - Asta pubblica

1. E' adottato di norma il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale superiore a 30.000,00 euro, sia riconducibile ad un numero vasto di possibili interessati all'acquisto.

2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924, n. 827. Per essere ammessi all'asta il deposito da farsi dai concorrenti è il deposito cauzionale di cui all'art. 45, terzo comma, del R.D. n. 827/1924 nella misura pari ad un decimo del prezzo base (10%). La Presidenza dell'asta pubblica e la stipula del contratto competono al Responsabile del Servizio Patrimonio o a chi legittimamente lo sostituisce.

3. Le modalità dell'incanto sono comunque, di volta in volta, disciplinate dal Bando d'asta, approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio unitamente alla indizione della stessa.

4. L'avviso d'asta è pubblicato per almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'asta stessa anche nel sito internet dell'Ente proprietario e all'Albo pretorio online del comune di Todi e dei comuni in cui sono ubicati gli immobili. Nei casi in cui è richiesta la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria o nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana l'avviso è pubblicato negli stessi per estratto con rimando al Bando d'asta di cui al comma 3 pubblicato nel sito internet dell'Ente e all'Albo pretorio online del comune di Todi.

Art. 7 - Trattativa privata

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per l'Ente il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.

2. La trattativa privata è, altresì, consentita nei seguenti casi:

- a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, in entrambi in casi dopo almeno due esperimenti d'Asta;
- b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per l'Ente ed il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 15.000,00;
- c) nei casi in cui il bene da alienare sia intercluso e/o raggiungibile attraverso la proprietà di un solo confinante ed il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 30.000,00;
- d) quando il soggetto in qualità di proprietario superficiario o titolare di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza/contenzioso ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza/contenzioso stessa/o.

3. In ogni caso alla trattativa privata deve essere assicurata la pubblicità successiva mediante affissione dell'avviso di vendita all'albo Pretorio del Comune e sul sito Internet dell'Ente per giorni 15 (quindici).

ART. 8 - Permuta

1. Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con Enti pubblici e privati, beni immobili del patrimonio disponibile, su circostanziata relazione tecnica del Responsabile del Servizio Patrimonio.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta degli immobili può avvenire anche con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la cessione dei beni deve essere preceduta da apposita stima, redatta ai sensi del presente regolamento.
5. Sulla base dell'autorizzazione definitiva da parte del Consiglio dell'operazione immobiliare con le condizioni di massima e la determinazione del prezzo, secondo una perizia tecnico-estimativa redatta dal Servizio Patrimonio, il competente Responsabile del Servizio patrimonio provvede al procedimento per la stipula del contratto.

Art. 9 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta, di perizia, tecniche e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi di legge, del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara. Nelle spese tecniche sono comprese le spese per eventuali frazionamenti, accertamenti tecnici di vario valore e simili.
3. Le spese di cui ai commi 1 e 2 sono versate dall'aggiudicatario definitivo nella Tesoreria dell'Ente prima della stipula del contratto, come da quantificazione e richiesta del relativo importo da parte del Servizio competente, salvo le spese e gli oneri fiscali di contratto che sono versati direttamente al Notaio rogante come da sua quantificazione e richiesta.

Art. 10 - Acquisto di beni immobili

1. Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento del Consiglio stesso.
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato, nella sua congruità ed attestato dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Ente, ovvero, alternativamente, sulla base di:
 - a) perizia tecniche redatta da tecnico di comprovata esperienza, nominato dall'Ente;
 - b) stima dell'Agenzia del Territorio, previa motivata richiesta del Servizio medesimo

Art. 11- Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Responsabile del Servizio Patrimonio determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nella deliberazione di acquisto del Consiglio di Amministrazione.
3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione. In tal caso l'Ente dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore.

4. Sulla base della deliberazione del Consiglio di autorizzazione definitiva dell'operazione immobiliare con le condizioni di massima e la determinazione del prezzo, secondo una perizia tecnico-estimativa redatta dal Servizio Patrimonio, il competente Responsabile del Servizio patrimonio provvede al procedimento per la stipula del contratto.

Art. 12 – Norme finali ed entrata in vigore

1. Sono abrogate le norme dei regolamenti dell'Ente e degli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di inizio della pubblicazione nell'Albo pretorio online del comune di Todi per quindici giorni consecutivi.
3. Il presente regolamento e le successive eventuali modifiche e integrazioni sono inseriti e consultabili nel sito web dell'Ente.