

Articolo 5



(Alienazione mediante trattativa diretta)

5.1. Oltre al caso di cui ai commi 11 e 12 del precedente articolo, l'Azienda può vendere mediante trattativa diretta secondo le modalità di cui ai commi successivi del presente articolo i beni ed i diritti reali immobiliari il cui valore di stima non superi € 200.000,00 (euro duecentomila/00) al netto di imposte, tasse e oneri accessori.

5.2. Nel caso in cui l'Azienda decida di procedere alla vendita di beni immobili a trattativa diretta viene pubblicato sul sito aziendale un avviso contenente gli estremi per l'individuazione dei beni ed il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'art. 8.

L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

5.3. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni devono inoltrare all'Azienda una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

Le proposte d'acquisto devono essere redatte conformemente allo specifico fac-simile predisposto dall' Azienda e pubblicato sul sito aziendale.

I soggetti interessati all'acquisizione dei beni devono, inoltre, produrre apposita cauzione, a titolo di caparra confirmatoria, pari al 10% del prezzo indicato nell'avviso di cui all'art. 5.2, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all' Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda.

5.4. Oltre alle proposte d'acquisto di cui al precedente punto 5.3, chiunque sia in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione può presentare proposte irrevocabili d'acquisto che riguardino un bene



inserito in una procedura di evidenza pubblica risultata deserta, purché di importo pari o superiore a quello indicato nella procedura stessa.

5.5. Di tutte le proposte irrevocabili d'acquisto di cui ai commi precedenti viene data comunicazione mediante pubblicazione sul sito aziendale entro dieci giorni di calendario dalla data di ricezione e chiunque sia in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione può avanzare sul/i bene/i in questione una propria proposta irrevocabile d'acquisto di valore pari o superiore secondo le modalità di cui al comma 5.3. In tutti i casi, trascorso il periodo di quindici giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito aziendale della prima proposta d'acquisto, non vengono ritenute ammissibili ulteriori proposte d'acquisto concernenti la/e stessa/e unità immobiliare/i.

5.6. Qualora non siano state presentate all'Azienda nel termine suddetto nuove proposte, o le stesse siano di importo inferiore a quella pubblicata per prima, il bene viene aggiudicato provvisoriamente al soggetto che ha presentato l'unica proposta valida.

Nel caso il cui, scaduto il termine di cui al punto 5.5, siano presentate all'Azienda più proposte d'acquisto concernenti lo/gli stesso/i bene/i di importo pari o superiore a quello offerto dalla prima proposta pubblicata, si apre una seconda fase della procedura.

A tutti i proponenti entro dieci giorni dallo scadere del termine fissato per la presentazione delle proposte d'acquisto viene comunicato l'importo della miglior proposta ricevuta dall'Azienda e gli stessi vengono convocati ad una seduta nel corso della quale possono consegnare una nuova proposta in aumento rispetto a quella che indica il miglior prezzo. Nel corso di tale seduta si provvede all'apertura delle nuove offerte ed all'aggiudicazione provvisoria a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Qualora due o più proposte contengano lo stesso prezzo si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Se nessuno partecipa alla seconda fase il bene viene provvisoriamente aggiudicato al miglior proponente della prima fase o, in caso di proposte di prima fase di pari importo, si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Qualora l'aggiudicatario finale rinunci successivamente all'acquisto il bene viene aggiudicato al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta valida.

5.7. L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

5.8 La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale



acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva.

La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti a suo carico.

5.9. L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto aggiudicatario ed il rogito notarile d'acquisto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall'Azienda.

5.10 L'Azienda ha facoltà di modificare, mediante decreto dell'Amministratore Unico, il prezzo di vendita dei beni di cui al presente articolo. Del nuovo prezzo viene data pubblicità con le modalità di cui al precedente comma 5. Per la vendita al nuovo prezzo si procede con le modalità di cui al presente articolo.

5.11. L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.

Art.6

(Trattativa diretta con un unico interlocutore)

6.1 Si procede all'alienazione di beni immobili dell'Azienda mediante trattativa diretta con un unico interlocutore senza limiti di importo nei seguenti casi:

a) quando i beni vengano alienati ad un ente pubblico o ad un soggetto privato che opera senza fini di lucro che intendano utilizzare l'immobile per un uso asservito al perseguimento di finalità istituzionali, di interesse generale o di carattere sociale individuate nel provvedimento di vendita;

b) quando i beni vengano alienati a soggetti che possono far valere un



diritto di prelazione. Oltre che nei casi espressamente disciplinati dalla legge, l'Azienda può concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore dell'unità immobiliare oggetto di vendita che risulti titolare del relativo contratto da almeno due anni, sulla base del prezzo determinato ai sensi dell'art. 8 che tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile. Può essere, inoltre, concesso tale diritto anche ai soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico, in essere da almeno un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purché tale occupazione non sia abusiva. In entrambi i casi, all'atto di vendita, il soggetto acquirente deve essere in regola con il pagamento dei canoni o dell'indennità di occupazione e/o di ogni altro importo dovuto all'Azienda in dipendenza del citato rapporto giuridico.

6.2 Il prezzo di vendita dell'immobile in questione viene determinato in applicazione di quanto previsto dall'art. 8 del presente regolamento, tenendo conto dell'eventuale stato di occupazione dello stesso.

6.3. Per la proposta d'acquisto e la relativa procedura trovano applicazione, per quanto compatibili, le norme previste dal precedente art. 5.

6.4 La trattativa diretta di cui al presente articolo è condotta dall'Amministratore Unico, che può delegare il dirigente della Struttura Affari Generali.

Art. 7

(Proposte spontanee ed irrevocabili d'acquisto)

7.1. Enti pubblici o soggetti privati, in relazione a beni che abbiano un valore di stima superiore a € 200.000,00 per i quali non sia stata ancora avviata la procedura di alienazione di cui all'art. 4 del presente regolamento, ovvero la stessa sia andata deserta dopo l'esperimento del relativo avviso pubblico, possono presentare una proposta spontanea ed irrevocabile di acquisto, contenente le indicazioni e le dichiarazioni di cui al comma 3 del precedente articolo 5, garantita da apposita fidejussione di importo pari al 10% del prezzo proposto rilasciata da primario istituto bancario a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione e avente validità non inferiore a centottanta giorni dalla data della proposta.

Se l'Azienda ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in questione e la proposta è avanzata da un soggetto in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, la proposta è sottoposta ad esame di



congruità secondo quanto previsto dall'art.8 del presente regolamento. L'esame di congruità deve concludersi, di norma, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della proposta.

Dall'avvio della procedura di congruità con la trasmissione della proposta all'estimatore, non vengono ammesse altre proposte d'acquisto concernenti lo stesso immobile.

7.2. Nel caso in cui l'Azienda non ritenga opportuno procedere alla vendita del bene oggetto di proposta oppure qualora la proposta sia avanzata da un soggetto non in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione oppure il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente non sia ritenuto congruo, al proponente viene data comunicazione e svincolata la fidejussione prestata.

Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente sia ritenuto congruo, il prezzo indicato nell'offerta costituisce il prezzo base ai fini dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 4, che viene avviata entro sessanta giorni dal termine di perfezionamento dell'esame di congruità.

7.3. Al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto, e che non deve partecipare alla procedura di evidenza pubblica di cui all'art. 4 del presente regolamento, è riservato il diritto di prelazione, a parità di condizioni, rispetto al maggior offerente della procedura stessa.

In esito alla procedura di evidenza pubblica di cui sopra, l'Azienda, entro dieci giorni dalla seduta pubblica di apertura delle offerte, comunica mediante raccomandata a.r. al soggetto titolare del diritto di prelazione il miglior prezzo offerto in sede di gara.

Il titolare del diritto di prelazione, entro sessanta giorni dalla data della raccomandata di cui sopra, potrà comunicare all'Azienda, mediante raccomandata a.r., l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione al nuovo prezzo offerto.

Qualora il titolare del diritto di prelazione non risponda nel termine come sopra fissato o manifesti l'intenzione di non avvalersi di tale diritto, il bene viene aggiudicato al soggetto che ha offerto il miglior prezzo e la procedura continua nel rispetto delle modalità e dei termini di cui al precedente art.4.

7.4. Qualora la procedura sia andata deserta, l'Azienda aliena il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto di cui al comma 1.

7.5. Enti pubblici o soggetti privati, in relazione a beni che abbiano un valore di stima inferiore a € 200.000,00 per i quali non sia stata ancora avviata la procedura di alienazione di cui all'art. 4 del presente regolamento, ovvero la



stessa sia andata deserta dopo l'esperimento dell'avviso pubblico di cui sopra, possono presentare una proposta spontanea ed irrevocabile di acquisto contenente le indicazioni e le dichiarazioni di cui al comma 3 del precedente articolo 5, garantita da apposita cauzione pari al 10% del prezzo offerto, avente validità non inferiore a centottanta giorni.

Se l'Azienda ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in questione e la proposta è avanzata da un soggetto in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, la proposta è sottoposta ad esame di congruità ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

L'esame di congruità deve concludersi, di norma, entro trenta giorni dalla data di ricezione della proposta.

7.6. Nel caso in cui l'Azienda non ritenga opportuno procedere alla vendita del bene oggetto di proposta oppure qualora la proposta sia avanzata da un soggetto non in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, entro trenta giorni dalla data di ricezione della proposta, al proponente viene data la relativa comunicazione e restituita la cauzione prestata.

Qualora, invece, il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente non sia ritenuto congruo, entro trenta giorni dalla data di valutazione della congruità al proponente viene data la relativa comunicazione e restituita la cauzione prestata.

7.7. Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente sia ritenuto congruo, della proposta viene data comunicazione mediante pubblicazione sul sito aziendale e chiunque può avanzare sul/i bene/i in questione una propria proposta irrevocabile d'acquisto di valore pari o superiore secondo le modalità di cui al comma 5.3. Trascorso il periodo di quindici giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito aziendale, non vengono ritenute ammissibili ulteriori proposte d'acquisto concernenti la/e stessa/e unità immobiliare/i.

Qualora non siano state presentate all'Azienda nel termine suddetto nuove proposte, o le stesse siano di importo inferiore a quella pubblicata, il bene viene aggiudicato provvisoriamente al proponente di cui al punto 7.5.

7.8. Nel caso in cui, scaduto il termine di cui al punto precedente, siano presentate all'Azienda una o più proposte d'acquisto oltre a quella congrua concernente/i lo/gli stesso/i bene/i di importo pari o superiore a quello indicato nella prima proposta pubblicata, si apre una seconda fase della procedura.

A tutti i proponenti entro dieci giorni dallo scadere del termine fissato per la presentazione delle proposte d'acquisto viene comunicato l'importo della miglior proposta ricevuta dall'Azienda e gli stessi vengono convocati ad una



seduta nel corso della quale possono consegnare una nuova proposta in aumento rispetto a quella che indica il miglior prezzo. Nel corso di tale seduta si provvede all'apertura delle nuove proposte e ad aggiudicare provvisoriamente il bene a favore del proponente che ha offerto il miglior prezzo. Qualora due o più proposte contengano lo stesso prezzo si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Qualora nessuno partecipi alla seconda fase il bene viene provvisoriamente aggiudicato al miglior proponente della prima fase o, in caso di proposte di prima fase di pari importo, si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Qualora l'aggiudicatario finale dovesse successivamente rinunciare all'acquisto il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta valida.

7.9. L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito. con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

7.10 La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva, ad eccezione di quella fornita dal secondo classificato, che sarà restituita entro dieci giorni dalla data di stipula del rogito notarile di vendita.

La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti posti a suo carico.

7.11 L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto aggiudicatario. Il rogito notarile d'acquisto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall'Azienda e la procedura di vendita viene conclusa con il secondo miglior offerente.

7.12 L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatto salvo lo svincolo della fidejussione presentata o la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.