

OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA

Torri in Sabina

**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

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio dell'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, 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 precedenti, 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

1. I beni immobili da alienare devono essere preventivamente individuati con deliberazione del Commissario Amministrativo dell'Ente. Tali beni verranno 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

1. Per ciascun bene verrà redatta una perizia di stima giurata sul valore di mercato redatta da professionisti esterni incaricati dall'Ente.

Art. 4 – Autorizzazione regionale

1. Le alienazioni inserite nella deliberazione di cui all'art. 2 potranno essere effettuate previa autorizzazione obbligatoria e vincolante della competente Direzione Regionale in materia di rapporti con le IPAB, ai sensi dell'art.1, comma 23, della Legge Regionale del Lazio n. 22/2009, come modificato dall'art. 1, comma 10, della legge regionale del Lazio n. 12/2016.
2. A tal fine l'Ente presenta la deliberazione di cui all'art. 2, corredata della perizia giurata di cui all'art. 3 e la relazione tecnica che attesti le ragioni del danno derivante dalla mancata alienazione, nonché 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 con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati.
3. La relazione tecnica e la perizia giurata sono pubblicati per un periodo non inferiore a trenta giorni sul sito dell'Opera Pia.

Art. 4 – Modalità di alienazione

1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) Asta pubblica
 - b) Trattativa privata

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 pretorio del Comune di Torri in Sabina, nel sito dell'Opera Pia, affissione luoghi pubblici dell'avviso d'asta ed, eventualmente, sui siti web specializzati di aste e vendite immobiliari.
 - 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

Art. 7 – Espletamento dell'Asta pubblica

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Opera Pia una proposta irrevocabile di acquisto che non dovrà essere inferiore né uguale al prezzo base indicato.
2. 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:
 - la parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte Opera Pia, 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;
- Di avere preso visione del Codice Etico dell'Opera Pia, di impegnarsi ad uniformarsi ai principi ivi contenuti.
- 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'Opera Pia, 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'Opera Pia, 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 di norma il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo diversa indicazione nell'avviso d'asta. La gara è pubblica; l'Opera Pia comunicherà a 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 di norma entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Art. 8 – Asta pubblica deserta.

1. 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 inferiore del 20% del valore posto in gara nel primo esperimento di asta.

Art. 9 – Trattativa privata.

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) se le caratteristiche del bene indicano 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;
 - terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - porzione di fabbricato di proprietà dell'Ente, facente parte di un immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;

- se trattasi di permuta. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore né uguale al valore di stima.
- b) nel caso di asta dichiarata deserta dopo due esperimenti di gara.

10 - Modalità di presentazione dell'offerta per la Trattativa Privata

1. A seguito di comunicazione con la quale l'Opera Pia 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'Opera Pia, 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. 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'Opera Pia, 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'Opera Pia, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. L'Opera Pia 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 di norma entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Art. 12 – Norme transitorie e finali

1. 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.