

**FONDAZIONE “PIA UNIONE SS. ANNUNZIATA**  
**VENAFRO**

/°/°/°/°/°/°/°/°/°/°/

REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE

DI BENI IMMOBILI

/°/°/°/°/°/°/°/°/°/°/

Approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n° 65 del 09/11/2005  
Modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione n° 44 del 08/11/2010

## Art. 1 – Oggetto del Regolamento

- 1- Il presente Regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare che è nell'effettiva disponibilità dell'Azienda, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

## Art. 2 – Beni di interesse storico e artistico

- 1- Per le alienazioni di beni di interesse storico ed artistico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 24 e segg. della legge 1 giugno 1939, n° 1089, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12, comma 3 e segg., della legge 15 maggio 1997, n° 127.

## Art. 3 – Competenze degli Organi

- 1- Le alienazioni di beni immobili appartengono alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda.

## Art. 4 – Perizia e stima dei beni

- 1 – I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'Ufficio di Segreteria, in modo che siano indicati:
  - ubicazione, qualità e dati catastali;
  - qualità, natura e quantità delle pertinenze e accessori;
  - miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
  - il valore venale, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare nell'avviso di gara.

## Art. 5 – Condizioni generali di vendita

- 1 – La deliberazione del Consiglio, con la quale si dispone l'alienazione del bene, deve contenere:
  - la descrizione del bene oggetto della vendita;
  - l'indicazione dei dati catastali;
  - l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
  - il prezzo di stima dell'immobile, peritato da tecnico abilitato.
- 2 – La vendita, inoltre, è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni:
  - è fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma in cui l'immobile è posseduto e goduto dall'Azienda;
  - qualunque responsabilità dell'Ente è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento, in tutto o in parte, dell'immobile acquistato;
  - l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione;
  - gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;

- l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto all'immobile;
- sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- il corrispettivo della vendita dovrà essere versato secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione;
- la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

#### Art. 6 – Forme di gara

1 – Per la scelta del contraente sono assicurati, ai sensi della normativa vigente in materia, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2 – I contraenti vengono individuati mediante:

- asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata (R.D. 23.5.1924, n° 827, art. 73 lett. c );
- trattativa privata: per il caso di asta andata deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati, se non a vantaggio dell'Azienda; nonché per il caso di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrato, tramite perizia tecnica, che non ci sarebbe pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
- procedura negoziata diretta per alienazione a favore di enti ed istituzioni pubbliche nei casi di urgenza.

#### Art. 7 – Contenuto del bando

1 – Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- i beni da vendere e la loro situazione catastale;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini del pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- la data e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso il quale si effettua la gara;
- l'ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché sia almeno pari al prezzo stabilito per la partecipazione alla gara;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria dell'offerente;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi ed il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate;

- le modalità ed i termini di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche brevi manu con ricevuta dell'ufficio protocollo dell'Azienda;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente;
- l'indicazione di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare (artt. 120 e segg. Della legge 689/81);
- nel caso di società, l'indicazione espressa (che può essere contenuta nel certificato di iscrizione nel registro delle imprese) che negli ultimi 5 anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo, decorso il quale, gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

#### Art. 8 – Pubblicità

1 - L'asta è pubblicata:

- all'albo dell'Azienda, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore complessivo non superiore ad € 30.000,00 (trentamila,00);
- all'albo dell'Azienda e, per estratto, su un quotidiano a diffusione regionale, per alienazioni di valore complessivo compreso tra € 30.000,01 (trentamila,01) ed € 300.000,00 (trecentomila,00);
- all'albo dell'Azienda e, per estratto, su un quotidiano a diffusione regionale e sul B.U.R. della Regione Molise, per alienazioni di valore complessivo superiore ad € 300.000,00 (trecentomila,00).

#### Art. 9 – Tempi di svolgimento

- 1 – L'asta deve svolgersi non prima del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando.
- 2 – Il termine di cui sopra può essere ridotto in caso di comprovata e motivata urgenza.

#### Art. 10 – Svolgimento della gara

- 1 – La gara si svolge presso i locali dell'Azienda specificati nel bando, alla presenza della commissione di gara.
- 2 – La gara è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

#### Art. 11 – Commissione di gara

- 1 – La Commissione di gara, nominata con specifico atto deliberativo del Consiglio, è così costituita:
- un componente del Consiglio di Amministrazione, con funzioni di Presidente;
  - n° due testimoni scelti tra cittadini residenti nel Comune di Venafro;
  - segretario dell'Ente o suo sostituto pari grado, che assiste con l'obbligo di redigere il verbale della gara e delle relative aggiudicazioni.

## Art. 12 – Offerte

- 1 – Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Azienda consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo indicato nel bando.
- 2 – Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso bene, mentre è permesso presentare offerte singole per più beni singoli messi all'asta.
- 3 – Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.
- 4 – L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo espresso in lettere e quello espresso in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per l'Azienda.

## Art. 13 – Offerte per procura o per persone da nominare

- 1 – Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio; essa sarà unita al verbale d'asta.
- 2 – Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
- 3 – L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione, firmandone il verbale, o, al più tardi, entro i tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio. In mancanza, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
- 4 – In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
- 5 – I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

## Art. 14 – Deposito di garanzia

- 1 – Nessuno può partecipare all'asta, se non comprovi di aver depositato presso il tesoriere dell'Azienda, a garanzia della sua offerta, il 5% del prezzo sul quale l'incanto viene aperto.
- 2 – Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui al comma precedente. Di ogni mancanza o carenza di detto deposito sono responsabili in solido chi presiede e chi l'assiste come segretario verbalizzante.
- 3 – Il deposito fatto dall'aggiudicatario, a garanzia dell'offerta, sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

## Art. 15 – Presentazione offerte ed aggiudicazione

- 1 - Le offerte devono essere contenute in schede segrete e, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere recapitate all'Amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente,

per mezzo del servizio postale raccomandato o anche secondo eventuali altre modalità indicate nell'avviso di gara. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire, in plico sigillato, non più tardi del giorno feriale precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso.

- 2 – Per le offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.
- 3 – Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede all'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i plichi in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce ogni singola offerta.
- 4 – L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
- 5 – L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
- 6 – Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta, si procede, nella medesima adunanza, ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulti migliore offerente, è dichiarato aggiudicatario. In caso di ulteriore parità, si procede al sorteggio.
- 7 – Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente oppure sia presente uno solo oppure i presenti di loro non vogliano migliorare l'offerta, si procede al sorteggio.

#### Art. 16 – Verbale di gara

- 1 – L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della commissione, viene redatto da chi assiste con funzioni di segretario.
- 2 – Dal processo verbale deve risultare:
  - l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
  - le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
  - il valore a base d'asta;
  - le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
  - le offerte pervenute ed il prezzo proposto;
  - l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
  - l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con l'indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
- 3 – Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario provvisorio il migliore offerente, appone la propria firma sul verbale, cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, da chi funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persona da nominare.
- 4 – Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
- 5 – Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

#### Art. 17 – Restituzione dei depositi

- 1 – I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 13, dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere dell'Azienda, dietro ordine posto sul retro delle rispettive ricevute con firma del Presidente della gara.

#### Art. 18 – Approvazione del verbale di gara

- 1 – Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al Consiglio di Amministrazione dell'Azienda per la definitiva approvazione mediante apposita deliberazione.
- 2 – La delibera di approvazione del Consiglio di Amministrazione è notificata all'acquirente, unitamente all'avviso relativo alle modalità di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto notarile.

#### Art. 19 – Pagamento del prezzo di vendita

- 1 – Dal giorno in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso il tesoriere dell'Azienda il prezzo di aggiudicazione secondo i tempi e le modalità stabilite nell'avviso di gara.
- 2 – Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- 3 – Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza all'ufficio di Segreteria dell'Azienda.
- 4 – Qualora l'acquirente non effettui i versamenti nei tempi prescritti, l'Azienda, previa diffida inefficace, revocherà la delibera di aggiudicazione fatta a suo nome, incamerando, a titolo di risarcimento, la cauzione versata e restituendo senza alcun interesse eventuali rate versate, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
- 5 – L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita, dalla cui datazione scattano per lui tutti i diritti ed oneri prima spettanti all'Azienda.
- 6 – Sottoscritto l'atto notarile, l'acquirente è tenuto a comunicare l'intervenuta variazione di proprietà dell'immobile all'Ente preposto alla imposizione di canoni e tributi. In mancanza, sarà richiesta dall'Azienda la restituzione di oneri indebitamente pagati, con gli interessi legali nel frattempo maturati.

#### Art. 20 – Vendita a trattativa privata

- 1 – L'Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si sia verificata diserzione di asta.
- 2 – La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo e le condizioni dell'asta andata deserta non subiscano variazioni in negativo.
- 3 – La vendita viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione.
- 4 – Nel caso in cui per lo stesso immobile vengano presentate più offerte, l'Amministrazione indice tra gli offerenti una licitazione privata sulla base della maggiore offerta ricevuta.
- 5 – La vendita viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento, con specifica menzione in delibera.
- 6 – Quando sia stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti alla licitazione non abbiano migliorato l'offerta precedentemente fatta, la vendita viene conclusa a trattativa nei confronti dell'unico offerente o di colui sulla cui offerta è seguita la licitazione risultata infruttuosa.
- 7 – Il contratto di compravendita è stipulato da notaio.
- 8 – Per il pagamento del prezzo si applicano tutte le disposizioni di cui al precedente art. 19.

- 9 – Nel caso in cui per immobili comunque compresi tra quelli di cui all'art. 6 comma 2 ci siano due o più offerte, viene indetta tra gli offerenti una licitazione privata con le modalità di cui ai commi precedenti.

#### Art. 21 – Esclusione temporanea dei concorrenti

- 1 – Sono temporaneamente esclusi dalla partecipazione a gare d'asta e a trattative private coloro che, in precedenti compravendite di immobili, si siano resi responsabili, a qualsiasi titolo ed in qualsiasi modo, di un danno economico per l'Azienda.
- 2 – L'esclusione avrà come estremi cronologici la comunicazione del danno provocato e la rimozione dello stesso.
- 3 – E' temporaneamente sospesa la stipula dell'atto definitivo di compravendita per tutti coloro che abbiano un contenzioso patrimoniale con l'Ente, sino all'eliminazione dello stesso.

#### Art. 22 – Facoltà di suddivisione di fondi

- 1 – Per terreni di superficie superiore a due ettari l'Azienda, al fine di consentire una più ampia partecipazione di concorrenti, ha facoltà di disporre la vendita per lotti non inferiori ad un ettaro:
- 2 – Il frazionamento conseguente è a cura e spese degli acquirenti.

#### Art. 23 – Pubblicità del Regolamento e degli atti

- 1 – Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n° 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico, perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### Art. 24 – Entrata in vigore del Regolamento

- 1 – Il presente Regolamento entrerà in vigore alla data della sua approvazione da parte dell'Organo competente.

#### Art. 25 – Rinvio normativo

- 1 – Per quanto non previsto nel presente Regolamento trovano applicazioni le leggi nazionali, regionali e le norme statutarie dell'Azienda.

#### Art. 26 – Composizione del Regolamento

- 1 – Il presente Regolamento si compone di n. 26(ventisei) articoli.