

## DECRETO AMMINISTRATORE UNICO N. 10 del 16/04/2024

### L'Amministratore Unico dell'ASP

VISTO il provvedimento redatto dalla Direzione relativo a:

**“AVVISO PER L'ALIENAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO SITI IN RIO SALICETO - INDIZIONE PROCEDURA”**

allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RICHIAMATA la normativa generale di ordinamento e disciplina delle Aziende di Servizi alla persona ed in particolare:

- D.lgs. 241/90
- D.lgs. 207/2001
- L.R. 2/2003
- Lo Statuto dell'ASP
- Il Regolamento che disciplina gli uffici e servizi dell'ASP;

ESAMINATO il testo del suddetto documento che risulta nei suoi contenuti conforme alla normativa vigente;

RITENUTA opportuna la sua approvazione per le ragioni in esso espresse;

CONSIDERATO inoltre che non sussistono vizi od impedimenti di alcuna natura che ne possano impedire l'esecutività;

### DECRETA

1. DI APPROVARE l'allegato testo di provvedimento che viene classificato con la numerazione e datazione come da intitolazione;
2. DI DARE ATTO che il presente atto diviene esecutivo con l'apposizione della firma attestante l'approvazione del medesimo;
3. DI TRASMETTERE il presente atto al competente ufficio per la sua pubblicazione, trasmissione agli eventuali soggetti interessati e conservazione a norma delle norme vigenti.

F.to Digitalmente da



L'Amministratore Unico  
Santi Marinella / InfoCamere S.C.p.A.



**OGGETTO: APPROVAZIONE AVVISO PER L'ALIENAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO SITI IN RIO SALICETO – ACQUISIZIONE DI PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

**Premesso che:**

- ASP Magiera Analoni è proprietaria di N. 3 appartamenti in una palazzina sita in Rio Saliceto, Via Marzabotto 13;
- Che la palazzina è soggetta ai lavori del superbonus 110 a cui ASP ha potuto accedere solo per i lavori da effettuarsi sulle parti comuni;
- Che i lavori non hanno ancora preso il via e che quindi si ritiene non vi sarà l'agevolazione del superbonus 110 in capo ai proprietari;
- Che due degli appartamenti non sono locati mentre il terzo è locato fino a luglio 2026 ad un canone di Euro 265 mensili;
- Che per poter locare i due appartamenti attualmente non locati sarebbero necessari lavori di ristrutturazione importanti;
- Che ASP, nel mese di maggio 2024, trasferirà la propria sede amministrativa presso gli uffici acquistati e ristrutturati in Via Garibaldi 72 a Rio Saliceto;
- Che nella stessa palazzina della nuova sede è presente un immobile in vendita da molti anni che potrebbe essere acquistato ad un prezzo vantaggioso (utilizzando i proventi della vendita degli appartamenti di Via Marzabotto) e potrebbe essere adibito sia a sala formazione e incontri di ASP sia a sala formazione da locare a soggetti che organizzano corsi di formazione;

**Dato atto che:**

- Vista la situazione sopra descritta, l'assemblea dei Soci di ASP N. 3 del 10/11/2022 ha dato l'autorizzazione alla vendita di tali appartamenti;
- con Decreto N. 13 del 18/19/2022 è stato approvato il "Regolamento per l'alienazione di beni mobili e immobili di proprietà di ASP Magiera Ansaloni";
- è stata predisposta una perizia giurata allo scopo di definire il valore di tali appartamenti da inserire come valore base nella gara ufficiosa a seguito della quale si realizzerà l'eventuale vendita così come previsto nel Regolamento sopra citato;
- successivamente all'espletamento della gara ufficiosa si procederà all'eventuale alienazione degli immobili a trattativa privata così come previsto nel Regolamento sopra citato;

**Ritenuto quindi** di approvare "L'avviso per l'alienazione a trattativa privata previa gara ufficiosa di immobili ad uso abitativo siti in Rio Saliceto – acquisizione di proposte irrevocabili di acquisto" allegato al presente Decreto a costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

**DECRETA**

**Di approvare** "L'avviso per l'alienazione a trattativa privata previa gara ufficiosa di immobili ad uso

abitativo siti in Rio Saliceto – acquisizione di proposte irrevocabili di acquisto” allegato al presente Decreto a costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

**Di dare mandato** al Direttore di seguire al procedura contenuta nell'avviso sopra citato provvedendo a portare a termine tutti i passaggi in esso contenuti fino alla definizione della trattativa privata per l'alienazione dei beni nel caso di presentazione di offerte congrue;

**Di dare atto** che il presente provvedimento è immediatamente eseguibile e viene trasmesso agli uffici competenti per la sua pubblicazione



## *Regolamento per l'alienazione di beni mobili e immobili di proprietà di ASP Magiera Ansaloni.*

### Sommario

Art. 1 Finalità e oggetto.....	2
Art. 2 Beni alienabili .....	2
Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni.....	2
Art. 4 Stima dei beni e individuazione del prezzo .....	3
Art. 5 Procedure di vendita.....	3
Art. 6 Procedura aperta - asta pubblica .....	4
Art. 7 Trattativa privata previa gara ufficiosa .....	5
Art. 8 Trattativa privata diretta.....	6
Art. 9 Permuta .....	7
Art. 10 Diritto di prelazione .....	7
Art. 11 Pubblicità .....	7
Art. 12 Competenze .....	8

Art. 13 Commissione giudicatrice.....	8
Art. 14 Garanzie e cauzione .....	9
Art. 15 Cause di esclusione dalle gare .....	9
Art. 16 Riserva di aggiudicazione .....	9
Art. 17 Stipulazione del contratto.....	10
Art. 18 Beni mobili.....	10
Art. 19 Norme transitorie .....	10

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Finalità e oggetto**

Le norme del presente regolamento disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 127/1997 e ss.mm., le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare di ASP Magiera Ansaloni, anche in deroga alle norme della Legge 783/1908 e ss.mm., assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità allo scopo di acquistare e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare dell'ente, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

Sono in particolare disciplinate con il presente regolamento:

1. le attività di programmazione;
2. le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
3. i criteri di scelta del contraente;
4. i sistemi di valutazione delle offerte;
5. la permuta.

### **Art. 2 Beni alienabili**

Sono alienabili:

1. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
2. i diritti reali sui beni immobili di cui al precedente punto;

I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili per i quali non sussiste l'interesse di ASP Magiera Ansaloni al mantenimento in proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali o in quanto, grazie alla loro alienazione, possano venire finanziati investimenti che hanno una redditività maggiore rispetto a quella esistente;

## **CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'**

### **Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni**

L'alienazione dei beni immobili di ASP è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto che viene redatto, come allegato al Bilancio di Previsione, solo nel caso in cui si preveda l'alienazione di un qualsiasi bene da realizzare nell'anno a cui si riferisce il Bilancio di Previsione.

In ogni caso comunque dovrà essere l'Assemblea dei Soci di ASP a dare l'assenso all'alienazione effettiva del bene ricompreso nell'atto sopra citato.

ASP, sempre previo assenso dell'Assemblea dei Soci, può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto atto nel caso in cui si presentino necessità urgenti e non prevedibili.

## **CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA**

### **Art. 4 Stima dei beni e individuazione del prezzo**

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno di ASP che presenti adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni. Nel caso in cui tale personale non fosse presente o nel caso di stime particolarmente complesse in ordine alla tipologia od al valore del bene, il Responsabile del procedimento potrà in alternativa avvalersi:

- dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata
- di professionisti esterni con provata esperienza che dovranno presentare perizia tecnico-estimativa giurata.

Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

La perizia deve espressamente specificare:

- i criteri oggettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene e il potenziale mercato interessato all'acquisto specificandone la portata internazionale, nazionale, regionale o locale, anche al fine di individuare la procedura di alienazione più adatta;

Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.

I consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione. Tale termine si interrompe nel momento dell'avvio della procedura di gara. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già effettuata.

L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata e saranno a suo carico le spese tecniche sostenute o da sostenere (aggiornamenti catastali, perizie se affidate esternamente) e le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene ed ogni altro onere previsto dalla legge.

Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

### **Art. 5 Procedure di vendita**

I beni immobili e mobili soggetti ad alienazione possono essere posti in vendita mediante:

- Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica
- Trattativa privata previa gara ufficiosa
- Trattativa privata diretta.
- Permuta

### **Art. 6 Procedura aperta - asta pubblica**

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale (così come risulta dalla perizia di stima) e comunque in tutti i casi in cui il valore di stima sia superiore ad Euro 50.000,00 (salvo quanto indicato all'art 7). Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti: in tal caso il valore da tenere a riferimento per l'individuazione della procedura di vendita è quello rappresentato da ogni singolo lotto.

Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 11 comma 1.

Il Responsabile del procedimento indice la gara approvandone il relativo bando.

Il bando di gara deve indicare:

- descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza;
- il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
- i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del responsabile del procedimento;
- l'ammontare della cauzione;

- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- la possibilità o meno di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di piùpersone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità e termini di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo PEC, posta o anche tramite corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo di ASP;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

Il metodo di svolgimento della gara utilizzato è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna indicazione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4, indicato nel bando di gara.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere ad una nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta del 10%.

Nel caso in cui l'ulteriore asta andasse deserta si potrà procedere ad una nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta di un ulteriore 15%, ovvero autorizzarne la vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa o trattativa privata diretta, al prezzo base dell'ultima asta andata deserta.

## **Art. 7 Trattativa privata previa gara ufficiosa**

I beni immobili con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 50.000,00 o che abbiano una appetibilità commerciale riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza locale, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione, e che non abbiano le caratteristiche di cui all'art. 8 possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica.

L'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, nelle forme indicate dall'art. 11, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito l'Asp invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

L'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, in particolare il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia giurata posta a base dell'avviso e le modalità secondo cui presentare le offerte irrevocabili di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 6 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

## **Art. 8 Trattativa privata diretta**

La trattativa privata diretta è consentita nelle seguenti ipotesi:

1. Allorché a seguito di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
2. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
3. in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
4. quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire.
5. in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali.
6. in caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.
7. In caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati.
8. In caso di manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata.
9. In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi.

- 10.** In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria.
- 11.** In caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 20.000,00 Euro e sui quali grava un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 10, se disposta a favore di titolari di tale diritto.
- 12.** In caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 20.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili).

E' altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Asp consegue alla stipula del contratto.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 4 è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

### **Art. 9 Permuta**

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, previo inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni.

La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

### **Art. 10 Diritto di prelazione**

Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata previa gara ufficiosa e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.

I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori

Il Responsabile Unico di Procedimento, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo Raccomandata A/R, il soggetto avente tale diritto dell'intenzione di ASP di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto

soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

### **Art. 11 Pubblicità**

Sia nel caso di alienazione mediante il sistema dell'asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previa gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

In relazione alla tipologia di procedura di vendita prescelta vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:

1. Procedura Aperta mediante Asta pubblica: inserzione per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet di ASP e pubblicazione all'Albo pretorio;
2. Trattativa privata previa gara ufficiosa: comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet di ASP e pubblicazione all'Albo pretorio.

Nel caso di cessione di un terreno i proprietari confinanti potranno essere informati della volontà di alienare il terreno a mezzo PEC o raccomandata postale, senza che ciò significhi il riconoscimento di alcun diritto di prelazione a favore degli stessi.

E' possibile effettuare altre forme di pubblicità non espressamente sopra indicate che il Responsabile del procedimento ritenga opportuno effettuare al fine del buon esito della procedura adottata.

Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni di calendario prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte in caso di asta pubblica o 15 giorni di calendario in tutti gli altri casi.

Nei casi di urgenza, motivati nel provvedimento di indizione della gara, tutti i termini previsti sono abbreviabili sino alla metà.

### **Art. 12 Competenze**

L'Assemblea dei Soci è l'organo competente ad autorizzare l'alienazione dei beni di ASP.

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Responsabile Unico del Procedimento, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

Per lo svolgimento delle attività gli altri uffici di ASP sono obbligati, ciascuno per le proprie competenze, a fornire la massima collaborazione e tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie in modo particolare quelle di carattere tecnico e urbanistico anche presso altri uffici pubblici.

In caso di urgenza ovvero in caso di difetto di competenze e/o personale interno il Responsabile Unico del Procedimento, previa determinazione, potrà incaricare tecnici esterni per la redazione di tipo di

frazionamento o aggiornamento sia per il catasto Terreni sia per il catasto Fabbricati, per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

### **Art. 13 Commissione giudicatrice**

Le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice. Tale Commissione, composta di n. 3 membri, è presieduta da soggetto diverso dal Rup. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile Unico del Procedimento, tra soggetti dipendenti o tra professionisti estranei all'Amministrazione. In caso di membri interni essi espletano le loro funzioni nell'orario ordinario di lavoro e pertanto nulla sarà loro dovuto, invece in caso di membri esterni essi saranno retribuiti con l'importo massimo previsto per membri esterni del Regolamento delle commissioni di gara per gli appalti in ragione del valore del Bene al posto del valore della gara. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale che viene trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento per l'adozione della determinazione di aggiudicazione o attestante la diserzione di gara che verrà pubblicata all'Albo pretorio e sul sito internet di ASP.

### **Art. 14 Garanzie e cauzione**

L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando.

Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento presso la Tesoreria o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore di ASP, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

## **Art. 15 Cause di esclusione dalle gare**

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- Le offerte espresse in modo condizionato;
- Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- La mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

## **Art. 16 Riserva di aggiudicazione**

ASP, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

## **Art. 17 Stipulazione del contratto**

A seguito dell'aggiudicazione definitiva effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicato da ASP.

Entro il termine indicato nel comma precedente l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria o con emissione di assegno circolare intestato all'Ente.

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

## **Art. 18 Beni mobili**

L'Amministrazione ~~comunale~~ può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura.

Tali alienazioni riguardano:

- tutti i beni mobili di proprietà come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui ASP intende disfarsi.

L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è affidata all'Ufficio Appalti e Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

E' possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio in cui l'Asp svolge servizio che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato.

I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

### **Art. 19 Norme transitorie**

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per ASP a seguito dell'esecutività del Decreto dell'Amministratore Unico che lo approva.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento.



## AVVISO PER L'ALIENAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO SITI IN RIO SALICETO – ACQUISIZIONE DI PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

In esecuzione della Delibera dell'Assemblea dei Soci n. 3 del 10/11/2022 e in ottemperanza alle norme contenute nel "Regolamento per l'alienazione di beni mobili e immobili" ASP Magiera Ansaloni" intende mettere in vendita, a trattativa privata previa gara ufficiosa e per lotti separati, gli immobili di cui è proprietaria qui sotto elencati:

**Lotto 1)** Immobile ad uso abitativo sito in Rio Saliceto, **Via Marzabotto 13** piano primo **sub 13**

**Lotto 2)** Immobile ad uso abitativo sito in Rio Saliceto, **Via Marzabotto 13** piano primo **sub 15**

**Lotto 3)** Immobile ad uso abitativo sito in Rio Saliceto, **Via Marzabotto 13** piano primo **sub 16**

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **Lotto 1) sub 13**

##### Dati catastali

L'immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 43, **sub 13**, Cat A/3 Cl. 2

##### Descrizione dell'immobile

Immobile ad uso abitativo sito in **Rio Saliceto (RE) Via Marzabotto 13** piano primo composto da **3 vani**: sala/cucina, bagno e camera matrimoniale per **circa 43 mq oltre a cantina** posta al piano terra di **circa 5,5 mq**. Attestazione energetica presente.

##### Pesi, oneri e vincoli

L'immobile è attualmente **locato ma sarà consegnato libero da locazione al momento del rogito** e non presenta requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. N. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

#### **Lotto 2) sub 15**

##### Dati catastali

L'immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 43, **sub 15**, Cat A/3 Cl. 2

### Descrizione dell'immobile

Immobilabile ad uso abitativo sito in **Rio Saliceto (RE) Via Marzabotto 13** piano primo composto da **3 vani**: sala/cucina, bagno e camera matrimoniale per **circa 43 mq oltre a balcone di circa 5,5 mq e a cantina** posta al piano terra di **circa 4 mq**. Attestazione energetica presente.

### Pesi, oneri e vincoli

L'immobile è attualmente **locato fino al 31/07/2026** e non presenta requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. N. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

### **Lotto 3) sub 16**

### Dati catastali

L'immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 43, **sub 16**, Cat A/3 Cl. 2.

### Descrizione dell'immobile

Immobilabile ad uso abitativo sito in **Rio Saliceto (RE) Via Marzabotto 13** piano primo composto da **3 vani**: sala/cucina, bagno e camera matrimoniale per **circa 37 mq oltre a cantina** posta al piano terra di **circa 4 mq**. Attestazione energetica presente.

### Pesi, oneri e vincoli

L'immobile è attualmente **libero da locazione** e non presenta requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. N. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

**Le planimetrie relative ai 3 lotti** si potranno ritirare direttamente presso gli Uffici di ASP siti in Rio Saliceto (RE) Via XX settembre 4 (tutte le mattine dalle 09.00 alle 13.00) **oppure** scaricare seguendo le indicazioni presenti nella seguente pagina Web:

<https://www.magieraansaloni.it/>

## **IMPORTO**

**La proposta irrevocabile andrà presentata per un valore NON INFERIORE ai valori di seguito indicati per ciascuno dei tre lotti**, valutati con perizia giurata posta a base del presente avviso.

I prezzi dei singoli lotti sono da intendersi a corpo e non sono soggetti ad I.V.A. in quanto manca il presupposto soggettivo.

- **Lotto 1:** Immobiliabile ad uso abitativo sito in Rio Saliceto, Via Marzabotto 13 **sub 13**  
**PREZZO BASE: Euro 39.000 (trentanovemila/00).**
- **Lotto 2:** Immobiliabile ad uso abitativo sito in Rio Saliceto, Via Marzabotto 13 **sub 15:**  
**PREZZO BASE: Euro 42.000 (quarantaduemila/00)**
- **Lotto 3:** Immobiliabile ad uso abitativo sito in Rio Saliceto, Via Marzabotto 13 **sub 16:**  
**PREZZO BASE: Euro 33.000 (trentatremila/00)**

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

I documenti da presentare al fine di perfezionare la proposta di acquisto irrevocabile sono i seguenti:

### 1. Proposta irrevocabile di acquisto:

- Allegato 1 per il sub 13
- Allegato 2 per il sub 15
- Allegato 3 per il sub 16

Si precisa che la proposta andrà redatta e presentata dal soggetto che sottoscriverà il rogito d'acquisto, utilizzando esclusivamente i fac-simile Allegati 1/2/3;

### 2. Dichiarazione sostitutiva (Allegato 4);

Tutti gli allegati sopra indicati si potranno ritirare direttamente presso gli Uffici di ASP siti in Rio Saliceto (RE) Via XX Settembre 4 (tutte le mattine dalle 09.00 alle 13.00) oppure scaricare seguendo le indicazioni presenti nella seguente pagina Web:

<https://www.magieraansaloni.it/>

Proposta irrevocabile di acquisto e dichiarazione sostitutiva dovranno pervenire tramite consegna a mano o invio tramite raccomandata A/R:

**in busta chiusa all'Ufficio Affari Generali dell'ASP Magiera Ansaloni sito in Via XX Settembre 4 con i seguenti orari: tutte le mattine dalle 09.00 alle 13.00 (riportando sulla busta la dicitura "Proposta irrevocabile di acquisto immobile via Marzabotto 13" e, sempre sulla busta, indicando Nome, Cognome e telefono dell'offerente).**

### **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13.00 DEL 10 MAGGIO 2024**

Nel caso di invio tramite raccomandata A/R farà fede, per l'avvenuta consegna, data e ora di arrivo presso gli uffici di ASP, le buste che arriveranno successivamente alla data di chiusura del presente avviso non saranno tenute in considerazione.

**Nel caso pervengano più proposte per lo stesso lotto, L'Azienda negozierà direttamente con il soggetto offerente la proposta economica più favorevole all'Azienda; nel caso di offerte di eguale importo avrà precedenza per la vendita l'offerta presentata prima.**

Qualora pervenga un'unica proposta, nel rispetto del principio di economicità e proporzionalità dell'azione amministrativa, l'Azienda si riserva la facoltà di procedere tramite negoziazione diretta con l'unico proponente.

Data e orario di apertura delle buste saranno comunicati con anticipo agli offerenti che potranno presenziare.

**L'Azienda si riserva inoltre il diritto di sospendere o revocare il presente avviso, consentendo a richiesta dei proponenti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che**

ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi o spese eventualmente sostenute dal proponente.

Eventuali informazioni e/o chiarimenti e/o richieste di sopralluogo, potranno essere richieste alla Direzione di ASP Magiera Ansaloni alla mail: [direzione@magieraansaloni.it](mailto:direzione@magieraansaloni.it)

Ai sensi dell'articolo 13 GDPR 2016/679, i dati personali forniti dagli aspiranti acquirenti saranno raccolti presso gli Uffici amministrativi di ASP Magiera Ansaloni, anche in banca dati automatizzata, per le finalità inerenti la gestione della presente procedura e saranno trattati dai medesimi uffici anche successivamente per gli adempimenti conseguenti alla vendita. L'indicazione dei dati richiesti è obbligatoria ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla procedura. I dati personali raccolti saranno conservati per il periodo di tempo prescritto, in base alla tipologia, dalla normativa vigente in materia di conservazione dei documenti formati o detenuti dalle Pubbliche Amministrazioni, secondo le disposizioni in materia archivistica. I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

Ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 196/03 e degli artt. 15 e seguenti del GDPR 2016/679, gli aspiranti acquirenti hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, nonché la cancellazione di dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi. Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro, si invita a presentare le richieste inerenti l'esercizio dei suddetti diritti all'indirizzo di posta elettronica [info@magieraansaloni.it](mailto:info@magieraansaloni.it)

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è ASP Magiera Ansaloni, con sede a Rio Saliceto in Via XX Settembre 4, (PEC: [magieraansaloni@cert.provincia.re.it](mailto:magieraansaloni@cert.provincia.re.it)), in persona del legale rappresentante pro tempore.

Il Responsabile della Protezione dei dati (*Data Protection Officer* – DPO) è la Società Lepida S.P.A. con sede in Via della Liberazione, 15 Bologna Email: [dpo-team@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.it).

*IL DIRETTORE GENERALE*  
Dott. Alberto Ravello