

REGOLAMENTO PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA ABITATIVA

APPROVATO CON DELIBERA DEL CdA n° DEL

INDICE

Parte I – Alienazione beni immobili con destinazione diversa dalla abitativa

- Art. 1 Principi generali
- Art. 2 Beni alienabili
- Art. 3 Programma di vendita
- Art. 4 Individuazione degli immobili da alienare
- Art. 5 Prezzo di vendita
- Art. 6 Advisor immobiliare
- Art. 7 Procedure di alienazione
- Art. 8 Asta Pubblica – Procedimento
- Art. 9 Aste deserte
- Art. 10 Garanzie e Cauzione
- Art. 11 Procedura negoziata Diretta
- Art. 12 Procedura negoziata previa indagine di mercato
- Art. 13 Permuta
- Art. 14 Pubblicità
- Art. 15 Prelazione

Parte II – Locazione beni immobili a destinazione diversa da quella abitativa

- Art. 16 Locazioni
- Art. 17 Procedure generali di locazione
- Art. 18 Asta pubblica per locazione
- Art. 19 Trattativa privata per locazione
- Art. 20 Locazione, concessioni e comodati passivi
- Art. 21 Locazione con opzione di acquisto
- Art. 22 Deposito cauzionale

Parte III – Acquisti

- Art. 23 Acquisti di beni immobili
- Art. 24 Acquisti - Scelta del contraente
- Art. 25 Acquisti - Trattativa diretta

Parte IV – Disposizioni Finali

- Art. 26 Rinvio
- Art. 27 Disposizione transitoria
- Art. 28 Abrogazione
- Art. 29 Norma finale

Parte I – Alienazione beni immobili con destinazione diversa da quella abitativa

Art. 1 – Principi generali

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e dell'art. 58 del D.L. 25/6/2008, così come convertito dalla Legge 6/8/2008 n. 133, il presente Regolamento disciplina le alienazioni e le locazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa appartenenti allo Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani, successivamente indicato come IACP, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento l'IACP di Trapani assicura adeguati criteri di trasparenza e forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione e di affitto.
3. Il presente Regolamento costituisce "lex-specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
4. Tutte le procedure di vendita e locazione, comprese le procedure negoziate, sono incardinate all'Area Finanziaria - Servizio Inquilinato che, per queste attività, è supportato dall'Area Gestione Patrimonio per le stime e per le gare ad evidenza pubblica.
5. I contratti di vendita e di affitto sono sottoscritti dal Direttore Generale o da suo delegato.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Con riferimento a beni immobili di natura diversa dagli alloggi di edilizia residenziale economica e popolare, sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile dello IACP, come risulta dall'inventario della Ente e dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali lo IACP è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause previste dal Codice Civile;
 - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile dello IACP per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
 - c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 3 - Programma di vendita

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il CdA approva il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari proposto dal Dirigente competente che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che lo IACP intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:

- a) L'elenco dei beni immobili, per come risultanti dal catasto, non destinati all'abitazione ed i terreni;
 - b) I beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare con la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore dei singoli beni determinato per come indicato al successivo art. 5;
 - d) Il Responsabile del procedimento di alienazione che, di norma, è il Responsabile del Servizio Inquilinato.
 - e) Il CdA, negli atti di propria attribuzione ha facoltà di individuare figure responsabili diverse da quelle predeterminate nel presente regolamento.
3. Il Piano è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere concertato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.
 4. Il CdA può stabilire in qualsiasi momento dell'anno su proposta del Dirigente e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano, individuando sempre il Responsabile del procedimento di alienazione.
 5. Il Piano è trasmesso all'organo di vigilanza presso l'Assessorato Reg.le delle Infrastrutture e della Mobilità

Art. 4 - Individuazione degli immobili da alienare

Il CdA, nel programma di vendita di cui all'art. 3, individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare aventi destinazione d'uso non abitativo comprendenti, secondo i seguenti criteri:

- a. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa.
- b. beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi senza originaria destinazione abitativa.
- c. unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva per i quali non permanga l'interesse dell'Ente al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

Art. 5 – Stima dei beni

1. I beni da alienare, ai soli fini della approvazione del Piano annuale delle vendite, sono preventivamente valutati secondo il più probabile prezzo di mercato a cura dell'Area Gestione Patrimonio dell'Istituto o, per casi particolari adeguatamente motivati, da Enti, Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

A questo fine, la stima preliminare è eseguita utilizzando la banca dati delle Quotazioni Immobiliari elaborata dall'Agenzia delle Entrate (OMI), i valori di riferimento sono sempre quelli ultimi pubblicati alla data di elaborazione del Piano.

In sede di vendita è necessario, sempre, redigere la stima puntuale ed attuale del valore del singolo immobile.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) Relazione in ordine alle motivazioni di cui la precedente art. 4;
- b) Le dimensioni del bene e gli estremi catastali;
- c) I criteri obiettivi (es.: requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati, livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari, pre-

senza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie), le motivazioni tecniche e giuridico/urbanistiche ed i parametri che incidono sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

d) Il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione in relazione al territorio dove esso è inserito anche al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;

e) Le eventuali spese per manutenzione straordinaria.

3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima, maggiorato delle spese per eventuali certificazioni di Enti terzi e di quelle sostenute per la redazione delle perizie compreso la redazione dell'APE, qualora le stesse siano redatte da professionisti esterni allo IACP.

Art. 6 - Advisor immobiliare

1. Con deliberazione del CdA, l'Ente può avvalersi dell'attività di un advisor immobiliare per la ricerca degli interlocutori interessati all'acquisto. L'incarico può essere conferito ad una società direttamente o indirettamente controllata dalla Regione Sicilia o, previo procedimento ad evidenza pubblica, ad altro soggetto operante nel mercato immobiliare.

2. Tale soggetto potrà:

- svolgere due diligence immobiliari ossia indagini che consistono nella verifica, sotto il profilo urbanistico, edilizio, strutturale, catastale, impiantistico e legale di un cespite immobiliare;
- svolgere attività di ricognizione del mercato immobiliare,
- fornire elementi per la formulazione di linee strategiche di investimento in portafogli immobiliari, nonché per la revisione delle stesse,
- pubblicizzare il portafoglio immobiliare mediante l'utilizzo di organi di informazione e mediante la partecipazione a fiere o convegni specialistici,
- svolgere attività di supporto alla vendita di volta in volta disposta con provvedimento dell'Amministratore Unico.

Il CdA, in sede di autorizzazione di scelta del privato contraente, potrà modificare ed integrare l'elenco delle attività da commissionare orsù riportato.

Art. 7 - Procedure di alienazione

1. Sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (art. 8);
- b) Procedura negoziata (art. 11);
- c) trattativa privata preceduta da manifestazione di interesse (art. 12);
- d) permuta (art. 13).

È facoltà dell'Ente predisporre schemi e moduli ai fini della presentazione delle dichiarazioni richieste e della formulazione dell'offerta.

La documentazione minima obbligatoria da predisporre a cura dell'Ente è la seguente:

- la provenienza del bene ed il documento che certifica la proprietà da parte dell'Ente;

- l'indicazione della eventuale occupazione legittima del bene e l'esistenza del diritto di prelazione;
- la relazione di stima e, ove possibile, la documentazione fotografica;
- il prezzo di stima posto a base della procedura di selezione;
- il termine a decorrere dall'aggiudicazione entro il quale dovrà essere sottoscritto il contratto;
- la data, l'ora e il luogo dell'apertura delle offerte;
- le modalità di partecipazione alla gara e le procedure di aggiudicazione, mediante il richiamo al presente regolamento;
- le eventuali condizioni soggettive o oggettive richieste in capo agli offerenti per essere ammessi alla procedura.

La pubblicazione dell'avviso non costituisce offerta al pubblico né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta alcun obbligo per l'Ente o impegno di conclusione della procedura di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, sino al momento della stipula del contratto con cui il bene è alienato, e nessun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione in favore degli offerenti.

Nel caso in cui un operatore manifesti interesse all'acquisto di un immobile, presentando un'offerta economica, questo Ente, valutata la fattibilità della proposta e la congruità del prezzo offerto, procede alla pubblicazione di un avviso di gara con le modalità di cui all'Art. 8.

In caso di immobile legittimamente occupato da terzi, l'Ente darà comunicazione dell'intenzione di vendita anche ai fini dell'esercizio del Diritto di Prelazione.

Art. 8 - Asta Pubblica – Procedimento

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.
2. L'asta pubblica è indetta con Determinazione del Dirigente dell'Area Gestione Patrimonio che approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

La gara è tenuta in seduta pubblica con l'utilizzo della Piattaforma telematica di negoziazione dell'Ente, è redatto il verbale che alla conclusione della seduta deve essere trasmesso a tutti i partecipanti all'incanto, l'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, sono ammesse soltanto offerte pari o superiori alla base d'asta pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
- Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dello IACP consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure possono essere presentate sotto forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta, controfirmata dal terzo per accettazione, inoltrata via PEC all'indirizzo indicato nel bando entro 5 giorni dalla data di comunicazione del verbale di gara redatto in sede d'asta.

In caso di offerta presentata per persona da nominare, il terzo nominato, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, compresa cauzione a proprio nome. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato da parte dell'Amministrazione. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.

- L'aggiudicazione è effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente;
- Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
- Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, in caso di disaccordo, si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 9 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta bisogna darne comunicazione ufficiale sul sito dell'Ente.
2. Dopo il secondo incanto andato deserto ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al c.3, il Dirigente competente ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art.12 oppure all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%. È, altresì, facoltà del Dirigente competente proporre al CdA la sospensione della procedura di alienazione del bene.
3. A seguire ciascuna asta andata deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni dalla data di pubblicazione del verbale di gara, da presentarsi con le modalità stabilite dal bando e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui all'art. 8.

Art. 10 - Garanzie e Cauzione

1. Lo IACP, in sede di bando di gara, 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.
2. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dallo IACP come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
3. La cauzione è versata con bonifico bancario a favore dell'Ente e versato sul c/c indicato nel bando di gara.

Art. 11 - Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dello IACP e di altri Enti Pubblici, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta senza previa indagine di mercato nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - d) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9, comma 2;
 - e) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (fino ad € 10.000,00) 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 o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio aree relitte o residuali, pertinenze stradali ecc.);
 - f) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.
2. Il CdA con propria deliberazione, previa verifica i requisiti che ricorrono tra quelli riportati al comma 1, autorizza la vendita, conferma il prezzo e le condizioni da proporre in sede di negozio ed accerta la sussistenza delle condizioni per la vendita riferite dal Responsabile del Settore.
3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire esclusivamente in nome proprio e non per persona da nominare, al prezzo di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.
4. Nel caso previsto dalla lettera d) il prezzo di mercato è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.
5. La conclusione della procedura avviene mediante la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente dell'esito della negoziazione.
6. Per i casi di cui alle lettere e) ed f) si agisce esclusivamente su istanza di parte.
7. Nei casi di cui alle lettere e) ed f) si procederà alla pubblicazione per 30 gg sul sito internet dell'Ente della proposta ricevuta; trascorso inutilmente tale termine si procederà alla vendita diretta, in caso contrario sarà applicata la procedura di cui al successivo articolo.
8. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

Art. 12 - Trattativa Privata Diretta preceduta da manifestazione di interesse.

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 11 lettere e) ed f) ed in presenza di più soggetti interessati si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Responsabile del Settore avvisa esclusivamente gli interessati alla gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre. Delle operazioni di apertura delle offerte deve essere redatto verbale.

3. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente competente a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

Art. 13 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

Art. 14 - Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta sia per quelle precedute da indagine sempre al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) Sul sito WEB istituzionale dell'Ente;
 - b) Presso la sede del Municipio competente con l'invito ad inserirlo sull'Albo Pretorio on line;
 - c) Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma annuale di vendita e nella determinazione dirigenziale di approvazione del bando di gara o di avvio di procedura negoziata.

Art. 15 – Prelazione

1. Nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui all'articolo 8 c.2, è indicata l'esistenza del diritto di prelazione riservato esclusivamente a favore di soggetti che abbiano in affitto immobili ad uso non abitativo o terreni in base ad un contratto in corso di validità e non abbiano debiti in ordine al versamento dei canoni di affitto alla data di esercizio del diritto.
2. I soggetti che godono di un diritto di prelazione devono essere in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni detenuti nonché e con il pagamento degli eventuali relativi oneri accessori. In caso di pendenze arretrate, l'unica forma ammessa per la dimostrazione del regolare versamento dei canoni d'affitto è quella dell'estinzione del debito mediante il loro pagamento alla data di pubblicazione dell'avviso di vendita.
5. Il diritto di prelazione, anche nei casi previsti dalla legge, va esercitato sulla base del prezzo di aggiudicazione risultante dal verbale di gara e non dà diritto ad alcun abbattimento.
6. Il soggetto titolare del diritto di prelazione non è obbligato a partecipare alla gara.
7. Il beneficiario non può proporre modificazioni ovvero integrazioni all'offerta ricevuta dall'Ente ed esercita il diritto di prelazione a mezzo PEC indirizzata all'Ente entro 30 giorni dalla pubblicazione del verbale di gara. Dell'esercizio o della decadenza al diritto di prelazione se ne dà atto in sede di deliberazione di aggiudicazione.



8. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve concludere l'acquisto entro 60 gg dalla data di aggiudicazione del bene e regolarizzare eventuali pendenze riguardanti tasse, canoni e spese condominiali derivanti dalla locazione ed a suo carico.

Parte II – Locazione beni immobili a destinazione diversa da quella abitativa

Art. 16 - Locazioni

1. L'elenco dei beni immobili di cui al presente Capo è disposta dal CdA, con apposita deliberazione di norma a cadenza annuale, sulla base di apposita istruttoria svolta dal Servizio Inquilinato che, per gli aspetti tecnico-patrimoniali, si avvale dell'Area Gestione del Patrimonio.
2. La deliberazione conterrà l'elenco dei beni da affittare e la stima sommaria del canone condotta sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.
3. Il valore della locazione è sempre soggetto a rivalutazione annuale secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il contratto ha durata non inferiore a sei anni rinnovabile.
4. Alla locazione si provvede di norma mediante procedura ad evidenza pubblica salvo quanto previsto nel presente articolo relativamente ai casi in cui si può procedere a trattativa privata.
5. Il ricorso a Trattativa privata è sempre autorizzato per importi inferiori al canone mensile massimo per gli alloggi popolari alle condizioni di cui al successivo art. 19.

Art. 17 – Procedure generali di locazione

1. Il singolo avviso di locazione contiene la descrizione del bene, il relativo canone ottenuto mediante un approfondimento della valutazione sommaria inserita nell'elenco adottato dal CdA, la durata dell'affitto, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte ed ogni ulteriore elemento necessario.
2. In caso di lavori straordinari necessari per rendere l'u.i. utilizzabile l'Ente può scegliere di farsene carico direttamente oppure trasferire l'onere al conduttore. In questo caso l'Ente provvederà ad una stima dei lavori da eseguire da decurtare in quota mensile dal canone fino al 50% dello stesso; all'estinzione del credito riguardante i lavori eseguiti il canone automaticamente sarà versato per intero.

Art. 18 – Asta pubblica per locazione

1. L'avviso di locazione è pubblicato sul sito internet dell'Ente per almeno 30 gg, il Dirigente preposto alla gara può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.
2. La responsabilità della procedura di selezione è affidata al Responsabile del Servizio gare e contratti, la ricezione delle offerte è svolta sulla Piattaforma di negoziazione dell'Ente.
3. Qualora il primo esperimento della procedura di cui sopra vada deserto, è possibile procedere a trattativa privata con le modalità di seguito indicate oppure disporre un ulteriore esperimento di offerta mediante avviso pubblico con eventuale riduzione del canone di locazione. Tale riduzione è determinata con provvedimento del CdA ovvero è disposta negli atti programmatici adottati dal CdA.

Art. 19 – Trattativa privata per locazione

1) L'affidamento a trattativa privata è avviato:

- a) su istanza di parte a cui segue sempre la pubblicazione di un avviso esplorativo per rendere nota l'iniziativa;
- b) in caso di richiesta da parte di un ente pubblico che intenda destinare il bene al perseguimento delle proprie finalità istituzionali;
- c) in caso di procedura aperta deserta secondo quanto previsto all'art. 18 c.3;

2) La locazione mediante trattativa privata è disposta con determinazione del Dirigente competente che dà dato atto della sussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento, individua le modalità di presentazione di eventuali offerte e le modalità di svolgimento della trattativa nonché il termine, prorogabile, entro cui essa deve concludersi.

3) In caso di locazione a trattativa privata, deve farsi luogo alla pubblicazione di un avviso sul sito internet dell'Ente per almeno 30 gg con finalità esplorativa. L'Ente può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

4) I soggetti interessati alla locazione dei beni dovranno inoltrare all'Ente una proposta contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- o documentazione attestante la natura giuridica del richiedente ed il tipo di attività svolta e/o che si intende svolgere;
- o 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 e urbanistica accettando tale stato di fatto e di diritto esonerando così l'Ente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- o l'offerta del canone di locazione di importo non inferiore a quello indicato dall'Ente;

5) La locazione è disposta con Determinazione del Dirigente competente nel quale si dà atto dell'istruttoria svolta, della modalità della trattativa e della sua conclusione qualunque sia stata la formula di selezione del contraente.

Art. 20 – Locazione con opzione di acquisto

1. L'Ente può proporre la locazione dei propri immobili ad uso non abitativo introducendo l'opzione di acquisto, ad un prezzo prestabilito, dell'immobile oggetto della locazione, da esercitare entro il termine che verrà indicato nell'avviso pubblico.

2. Il contraente è individuato mediante procedura di selezione concorrenziale sulla base del valore del canone annuo di locazione stimato dall'Ente, con i criteri e le modalità stabilite dall'avviso che dovrà essere pubblicato ai sensi del precedente art. 18.

3. L'avviso di cui al comma 1 dovrà indicare:

- il canone di locazione posto a base della procedura di selezione;
- le riduzioni sul canone in funzione degli eventuali costi dei lavori da eseguirsi sull'immobile a carico del contraente secondo le modalità di cui all'art. 17 c.2;
- la durata del contratto di locazione e le condizioni alle quali è esercitabile l'opzione di acquisto;
- il prezzo predeterminato e l'eventuale forma di aggiornamento in caso di esercizio dell'opzione di acquisto, specificando le eventuali dilazioni di pagamento ammesse e le garanzie richieste.

In ogni caso, esercitata l'opzione di acquisto, l'Ente deve pubblicare un avviso esplorativo per la ricerca di offerenti, vale per il locatario la norma di cui all'art. 15 sulla prelazione.

Art. 21 – Acquisizioni in locazione, concessioni e comodati passivi

1. L'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili è disposta con deliberazione del CdA sulla base di apposita istruttoria svolta dall'Area coinvolta per l'attività, per gli aspetti tecnico-patrimoniali, si avvale dell'Area Gestione del Patrimonio.
2. Preliminarmente si fa luogo alla pubblicazione di un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul sito internet dell'Ente. L'Ente può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità
3. L'avviso deve indicare:
 - l'ubicazione dell'immobile
 - le caratteristiche tecniche e funzionali richieste
 - le modalità e i termini di presentazione dell'offerta
 - ogni altra eventuale indicazione relativa ad adempimenti connessi con il procedimento di cui al presente articolo
4. La presentazione di offerte da parte di terzi non comporta alcun obbligo in capo all'Ente.
5. Qualora nel termine disposto per la presentazione non siano pervenute offerte ovvero le stesse non siano state ritenute congrue rispetto alle finalità dell'acquisizione, l'Ente procede mediante trattativa privata.
6. Con determinazione del Dirigente competente è disposto l'affitto del bene individuato secondo le modalità previste nel presente articolo.

Art. 22 – Deposito cauzionale

Il locatario in sede di stipula del contratto di affitto deve versare una cauzione in numerario infruttifero a favore dell'Ente di importo pari a tre mensilità da rimborsare al momento del rilascio dell'immobile; entro trenta giorni dal rilascio le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Non è ammessa la fidejussione bancaria o assicurativa.

Parte III – Acquisti

Art. 23 - Acquisti di beni immobili

1. L'Ente può acquistare beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente previa apposita deliberazione da parte del CdA.
2. La congruità del prezzo di acquisto è accertata dall'Area Gestione del Patrimonio, fatto salvo quanto previsto dalla legge.
3. L'Ente viene immesso nel possesso del bene acquisito dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti.
4. L'immobile acquistato è inserito nei registri patrimoniali dell'Ente.

Art. 24 – Acquisti - Scelta del contraente

1. Qualora l'Ente riscontri l'esigenza di acquisire un immobile, al fine di consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, l'Area finanziaria – Servizio Inquilinato, sulla base delle indicazioni espresse con deliberazione da parte del CdA, pubblica sul sito istituzionale un invito rivolto a terzi affinché presentino manifestazioni di interesse a contrarre.
2. L'invito di cui al comma 1 contiene le caratteristiche principali richieste nell'immobile, nonché manifesta l'eventuale intendimento di procedere ad una permuta, ancorché con immobili di cui l'Ente si riserva l'individuazione.
3. La scelta dell'immobile da acquisire avviene con Deliberazione del CdA previa valutazione della congruità delle offerte ricevute effettuata dall'Area Gestione del Patrimonio riferita in una specifica relazione.
4. Il proprietario dell'immobile prescelto dovrà sottoscrivere atto di impegno alla vendita entro trenta giorni dalla formale comunicazione della scelta approvata da parte del CdA, essa obbliga immediatamente il proprietario, l'obbligo a contrarre per l'Ente è determinato con delibera del CdA dopo l'acquisizione del già menzionato impegno da parte del proprietario.

Art. 25 – Acquisti - Trattativa diretta

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 23 si può procedere all'acquisto mediante trattativa diretta nei seguenti casi:
 - a. l'immobile è indispensabile per la completa realizzazione di opere pubbliche o progetti specifici;
 - b. non esistono altri immobili analoghi a quello di interesse per ubicazione e caratteristiche;
 - c. l'immobile è oggetto di contratto di affitto.In ognuno dei predetti casi, il CdA delibera sulla scorta della relazione di congruità di cui all'art. 23 c.3.

Parte IV – Disposizioni Finali

Art. 26 – Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia che sono recepite in modalità dinamica.

Art. 27 - Disposizione transitoria

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle operazioni immobiliari i cui bandi di gara verranno adottati successivamente all'entrata in vigore dello stesso, fermo restando le procedure in corso per le quali il bando è stato già pubblicato.

Art. 28 – Abrogazione

1. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI approvato con deliberazione del Commissariale n. 62 del 04/10/2011

Art. 29 - Norme finali

1. Gli atti di vendita sono stipulati da un notaio scelto dalla parte acquirente, tutte le spese derivante dalla procedura sono a carico dell'acquirente
2. Gli acquisti da parte dell'Ente sono di norma stipulati dall'Ufficiale Rogante.
3. Tutte le spese contrattuali, erariali, trascrizione e catastali conseguenti alla stipula del contratto di vendita o di affitto sono a carico dell'acquirente. Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa Nazionale e Regionale di Settore vigente.
5. Non è consentito all'acquirente il possesso del bene in pendenza di stipula della compravendita salvo quello detenuto per locazione.
6. È fatto divieto al locatario della sub locazione a terzi dell'immobile in affitto né per intero e nemmeno in parte.