Allegato
deliberazione n. 5/CdI
del 07/04/2022

Azienda di Servizi alla Persona “GOLGI-REDAELLI”

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL’ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI dell’Azienda di Servizi alla Persona “GOLGI-REDAELLI”

Indice

Art. 1 - Oggetto e finalità 2
Art. 2 - Ambito di applicazione 2
Art. 3 - Responsabile del procedimento 2
Art. 4 - Individuazione del prezzo 2
Art. 5 - Beni immobili vincolati 3
Art. 6 - Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione 3
Art. 7 - Modalità di vendita 3
Art. 8 - Elementi dell’Avviso d’asta 3
Art. 9 - Esclusione dalla partecipazione alle Procedure 5
Art. 10 - La procedura aperta (asta pubblica) 5
Art. 11 - Pubblicità 5
Art. 12 - Modalità e tempi per la presentazione delle offerte e aggiudicazione 6
Art. 13 - La procedura negoziata (trattativa privata) 6
Art. 14 - Mancata alienazione dell’immobile 7
Art. 15 - Entrata in vigore e norma di rinvio 7

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale di disciplina delle procedure di alienazione dei beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI" (di seguito "**Azienda**"), al fine di acquisire risorse per investimenti anche per la conservazione e il mantenimento del patrimonio dell'Azienda, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, semplificazione, economicità e trasparenza che governano l'attività dell'Azienda medesima.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, indipendentemente dalla loro provenienza, potranno essere alienati secondo le norme del presente Regolamento e, comunque, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. L'individuazione dei beni immobili da alienare tramite l'espletamento di una delle procedure disciplinate dal presente Regolamento (di seguito anche solo "**Gare**" o "**Procedure**" oppure, al singolare, "**Gara**" o "**Procedura**") avvengono in attuazione di quanto previsto nel Piano Triennale di Dismissione Immobiliare e suoi eventuali aggiornamenti adottati mediante specifica deliberazione del Consiglio d'Indirizzo, ai sensi dell'articolo 7 dello Statuto, su proposta del Direttore Generale e pubblicata sul sito internet dell'Azienda nella sezione "Amministrazione Trasparente".

3. È facoltà dell'Azienda ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di specifiche Convenzioni, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, per lo svolgimento di attività di *advisoring* inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda medesima.

4. In caso di alienazione, l'Azienda allega nel Bilancio di esercizio un documento contenente gli estremi della Determinazione del Direttore Generale di alienazione del bene, la data del rogito, i dati catastali identificativi del bene, il prezzo di cessione e il Notaio rogante.

Art. 3 – Responsabile del procedimento

1. Ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 241/90, nell'espletamento delle Procedure assume il ruolo di Responsabile del Procedimento il Responsabile del Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Disponibile, il quale svolge tutti i compiti relativi alle procedure di alienazione disciplinati dal presente Regolamento.

Art. 4 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato a seguito dell'acquisizione di una perizia estimativa redatta dall'Agenzia dell'Entrate e, aggiuntivamente, per motivate ragioni indicate nel provvedimento di affidamento dell'incarico, da perizia estimativa giurata redatta da operatore qualificato scelto tramite selezione pubblica tra gli iscritti agli Albi dei Consulenti dei Tribunali.

2. La perizia estimativa deve specificare:

i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche sottese alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita posto a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di natura tecnica (frazionamenti aggiornati catastali, costi delle perizie etc.) e amministrativa indicate espressamente nel bando.

5. Le perizie di stima dei beni immobili effettuate ai fini dell'alienazione precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento devono essere riformulate secondo quanto previsto dal comma 1.

6. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione, e il suo aggiornamento avviene secondo quanto previsto al comma 1.

Art. 5 – Beni immobili vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dei vincoli, qualora necessario.

2. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 54, comma 2, lett. a), d.lgs. n. 42/2004 e di autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 56 d.lgs. n. 42/2004. A detti beni, in quanto soggetti al diritto di prelazione ex art. 60 d.lgs. n. 42/2004, si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento.

3. Ove, infine, i beni immobili siano soggetti a vincoli di inalienabilità imposti nell'originario atto di donazione o nel legato con cui sono pervenuti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, detti beni non potranno essere oggetto di alienazione per tutta la durata del vincolo, fermo restando quanto previsto all'art. 1379 c.c..

Art. 6 – Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene immobile oggetto di alienazione risulti gravato da diritto di prelazione tale circostanza deve essere indicata nell'Avviso d'asta e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Salvo che non sia diversamente previsto dalla legge o dal titolo che disciplina la prelazione, il diritto di prelazione potrà essere esercitato al prezzo di vendita corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).

3. In particolare, se non individuato dalla legge o dal titolo, sarà stabilito un congruo termine da indicare nell'Avviso d'asta entro il quale, a pena di decadenza, il titolare del diritto di prelazione dovrà manifestare la volontà di acquistare il bene.

4. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

Art. 7 – Modalità di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante procedura aperta (asta pubblica) o procedura negoziata (trattativa privata) secondo le modalità stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo Regolamento di attuazione, approvato con Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827.

2. Il sistema ordinario di alienazione è la procedura aperta (asta pubblica) di cui all'articolo 10 del Regolamento, salvo i casi di cui all'articolo 13 del Regolamento medesimo.

Art. 8 – Elementi dell'Avviso d'asta

1. Nell'Avviso d'asta devono essere riportati gli elementi utili a consentire all'interessato di presentare un'offerta consapevole, formulata sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, nonché completa e conforme, da un punto di vista sostanziale e formale, ai termini, al contenuto e alle modalità di presentazione fissati dall'Avviso medesimo.

2. Nell'Avviso vanno chiaramente espressi:

a) l'esatta individuazione ed ubicazione dell'immobile da vendere;

b) l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo, l'ufficio in cui si svolgono le procedure di vendita;

c) i termini per la presentazione dell'offerta;

d) il prezzo a base di Gara e i termini per il pagamento;

e) il deposito cauzionale provvisorio a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione;

f) i diritti, i pesi e i vincoli conosciuti e inerenti all'immobile;

g) l'ammontare del deposito da presentare a garanzia dell'offerta per essere ammessi a concorrere alla vendita.

3. L'Avviso deve inoltre indicare:

a) i requisiti soggettivi che il contraente deve possedere;

b) i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;

c) in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;

d) qualora due o più privati, ciascuno *pro-quota*, intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura notarile che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Azienda, la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

4. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso deve specificare:

a) se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o con altri mezzi;

b) se è ammessa offerta per persona da nominare, con conseguente applicazione dell'art. 81 r.d. 827/1924 e, in particolare, con obbligo dell'offerente di dichiarare il nominativo della persona all'atto dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione provvisoria;

c) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;

d) le modalità di presentazione dei documenti e dell'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;

e) indicazione delle cause di esclusione e che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

5. L'Avviso deve essere corredato delle note tecniche aggiornate e riportanti gli estremi degli atti di riferimento contenenti:

a) descrizione e foto del bene;

b) individuazione catastale;

c) presenza di vincoli, gravami e servitù;

d) indicazioni dei dati dimensionali;

e) planimetrie;

f) stato locatizio;

g) tutte le ulteriori certificazioni relative all'immobile.

6. Nell'Avviso d'asta va altresì indicato:

a) l'ufficio, il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie;

b) se si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche dovesse pervenire un'unica offerta valida, ferma restando ogni valutazione sulla convenienza e idoneità della medesima offerta;

c) che il Notaio sarà individuato da parte acquirente, che se ne assume gli oneri;

d) che il verbale di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, come previsto dall'articolo 12, comma 4, del Regolamento. Per beni

soggetti al diritto di prelazione legale, il rogito sarà stipulato quando è decorso inutilmente il termine per l'esercizio del predetto diritto;

e) la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito;

f) che, nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto di vendita entro la data indicata nel bando, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario, il quale sarà soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione e all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo conseguente alla successiva vendita, oltre ad interessi, come previsto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento;

g) che nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda in caso di esercizio della prelazione, come previsto all'art. 6, c. 4, del Regolamento.

Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla Procedura i soggetti che:

a) siano sottoposti a procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D. Lgs. n. 159 del 06.09.2011;

b) abbiano subito sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale;

c) negli ultimi cinque anni siano stati protestati per mancato pagamento o per emissione di assegni a vuoto;

d) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

e) non sia destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di sicurezza e prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente;

f) hanno a proprio carico pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.

2. Non possono, inoltre, partecipare alla Procedura i soggetti individuati all'art. 1471 c.c. nonché coloro i quali si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 7 del dpr n. 62/2013 dalla quale deriva un "conflitto di interesse" del dipendente che ha partecipato all'adozione di decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

Art. 10 – La procedura aperta (asta pubblica)

1. L'asta si articolerà in due fasi: una prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/24 e, in deroga all'art. 76, c. 2, del Regio Decreto n. 827/24, una successiva fase di rilanci migliorativi, rispetto al miglior prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, r.d. n. 827/24, previa comunicazione fino ad un massimo di tre dei migliori offerenti, delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

2. Nel caso in cui al primo tentativo di asta pubblica non siano state presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire il secondo tentativo di asta pubblica ai medesimi termini e condizioni previsti nel primo tentativo.

Art. 11 – Pubblicità

1. Secondo la natura, il potenziale interesse all'acquisto del bene, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale o internazionale, si adottano le forme di pubblicazione di volta in volta ritenute opportune, comunque in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente della procedura di alienazione.

2. Gli avvisi d'asta sono soggetti alle seguenti forme di pubblicazione:

- Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di alienazione;
- Albo dell'Azienda;
- BURL;
- Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 3 quotidiani a tiratura nazionale o locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;
- Siti gratuiti di offerte immobiliari.

Art. 12 – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte e aggiudicazione

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'espletamento della Procedura, con tutte le servitù (attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue), con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Azienda posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

2. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

3. Per essere ammessi alla Procedura gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% del valore stimato del bene posto a base di asta a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. La garanzia prestata verrà entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita, il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Azienda di agire per il risarcimento del maggior danno subito. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dall'Avviso d'asta. Il versamento del deposito, in caso di aggiudicazione, verrà imputato al prezzo dovuto.

4. Il saldo del prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato nel bando.

5. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e procederà all'incameramento definitivo del deposito cauzionale versato; l'immobile sarà aggiudicato al secondo miglior offerente, la cui offerta sia ancora valida o comunque da questi confermata. Il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di prezzo e gli interessi sino all'effettivo pagamento.

6. È fatto salvo per l'Azienda il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 13 – La procedura negoziata (trattativa privata)

1. I beni immobili disponibili dell'Azienda possono essere alienati mediante trattativa privata esclusivamente nei seguenti casi:

a) allorché i due tentativi di asta pubblica siano andati deserti per mancata presentazione di alcuna offerta;

b) allorché l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, lettera a), l'Azienda dovrà pubblicare sul sito istituzionale l'esito delle aste pubbliche, dando atto che l'immobile potrà essere aggiudicato mediante trattativa privata ad un prezzo non inferiore al valore di stima del bene e secondo le specifiche indicazioni fornite dall'Azienda. Dell'avvio della trattativa privata potrà essere data pubblicità mediante annuncio su siti gratuiti di offerte immobiliari e/o mediante affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita.

I soggetti interessati dovranno far pervenire all'Azienda l'offerta d'acquisto, utilizzando il modulo pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda, unitamente alla seguente documentazione:

a) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del DPR 445/2000, con la quale l'offerente autocertifichi l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9 del Regolamento e dichiari di aver preso visione delle condizioni e dei termini di vendita dell'immobile e di accettarne incondizionatamente il contenuto;

b) il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo di vendita secondo le modalità previste dall'Azienda a garanzia dell'offerta e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

In caso di più offerte, l'Azienda inviterà i concorrenti a offrire rilanci migliorativi non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso e l'immobile sarà aggiudicato al miglior prezzo offerto. Qualora nessuno degli offerenti volesse formulare rilanci migliorativi, l'Azienda procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'espletamento della Procedura, con tutte le servitù (attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue), con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Azienda posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

La garanzia prestata verrà svincolata al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero – in caso di trattativa tra più offerenti – entro 30 giorni dall'aggiudicazione, se non aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita, il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Azienda di agire per il risarcimento del maggior danno subito. In caso di aggiudicazione, il deposito verrà imputato al prezzo dovuto.

Il provvedimento di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio scelto e indicato dall'Azienda, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923. Per beni soggetti al diritto di prelazione legale, il rogito sarà stipulato quando è decorso inutilmente il termine per l'esercizio del predetto diritto.

Il saldo del prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipula dell'atto di compravendita. L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'Azienda.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e procederà all'incameramento definitivo del deposito cauzionale versato; in caso di trattativa tra più offerenti, l'immobile verrà aggiudicato al secondo miglior offerente, la cui offerta sia ancora valida o comunque da questi confermata. Il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di prezzo e gli interessi sino all'effettivo pagamento.

È fatto salvo per l'Azienda il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 14 – Mancata alienazione dell'immobile

In caso di aste andate deserte (art. 10 c. 2) e di esito negativo della trattativa privata (art. 13) il Direttore Generale potrà proporre al Consiglio di Indirizzo di attivare nuova procedura di alienazione secondo quanto previsto nel presente Regolamento offrendo il bene ad un prezzo inferiore fino a un massimo del 10% al valore di stima.

Art. 15 – Entrata in vigore e norma di rinvio

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Azienda a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione.