



Sede: Via Antonio Gatti, n. 5 - 62010 Montecosaro (MC)
Cod. Fisc. 93003930430 – P. Iva 00659500433 - Tel. 0733229204 Fax 0733560026
Email: info@operapiagatti.it PEC aspgatti@pec.cheapnet.it
Sito internet www.operapiagatti.it

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

INDICE

TITOLO PRIMO – Disposizioni generali	pag. 3
Art. 1 – Oggetto del regolamento e finalità	
Art. 2 – Programmazione alienazione	
TITOLO SECONDO – Sistemi di vendita	pag. 4
Art. 3 – Individuazione del prezzo di vendita	
Art. 4 – Procedure di vendita	
Art. 5 – Procedura aperta – asta pubblica	
Art. 6 – Vendita diretta	
Art. 7 – Trattativa privata mediante gara ufficiosa	
Art. 8 – Trattativa privata diretta	
Art. 9 – Permuta	
TITOLO TERZO – Diritto di prelazione	pag. 7
Art. 10 – Diritto di prelazione	
TITOLO QUARTO – Procedura di gara	pag. 8
Art. 11 – Pubblicità	
Art. 12 – Garanzie	
Art. 13 – Presentazione dell’offerta	
Art. 14 – Svolgimento della gara	
Art. 15 – Esiti delle gare esperite	
TITOLO QUINTO – Stipula del contratto	pag. 10
Art. 16 – Termini di sottoscrizione	
Art. 17 – Garanzia	
Art. 18 – Corresponsione del prezzo di vendita	
TITOLO SESTO – Norme finali	pag. 11
Art. 19 – Entrata in vigore	

TITOLO I
Disposizioni generali

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta alle A.S.P., disciplina, in applicazione al Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23 Maggio 1924 n. 827, le modalità di alienazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile e dei diritti reali immobiliari dell'Azienda.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile delle A.S.P., intende favorire la celerità, l'economicità e l'efficacia dei provvedimenti inerenti le alienazioni, assicurando, nel contempo, trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte ed addivenire alle scelte più vantaggiose per l'Azienda.

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile, risultanti dall'inventario dell'Azienda;
 - b) i diritti reali immobiliari sui beni immobili disponibili (superficie, enfiteusi, usufrutto, ecc);Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. n. 5/2008, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'Azienda i beni mobili e immobili destinati allo svolgimento delle attività statutarie. I beni inclusi nel patrimonio indisponibile non possono essere ceduti a qualsiasi titolo, se non previa dismissione dal patrimonio indisponibile a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità.
2. I beni da porre in vendita, di norma, sono individuati negli atti di programmazione annuale e pluriennale, Bilancio Preventivo annuale, Bilancio Preventivo triennale, Piano programmatico, con il relativo valore di iscrizione nel registro cespiti dell'Azienda.
3. Gli atti di alienazione di valore superiore ad Euro 50.000,00 (Eurocinquantamila/00) possono essere compiuti soltanto previa comunicazione alla Regione Marche, ai sensi dell'art. 16, comma 4, della L.R. n. 5/2008, nonché dell'art. 21, comma 5, dello Statuto di questa A.S.P..
4. Le alienazioni vengono autorizzate dal Consiglio di Amministrazione sulla scorta delle risultanze della perizia di cui al successivo articolo 3 ovvero di valutazioni estimative fornite da uffici competenti, eventualmente accompagnate da indicazione circa la ripartizione in lotti, previo espletamento dell'iter finalizzato all'ottenimento delle autorizzazioni richieste per le A.S.P. dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
5. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazione del Direttore Generale di questa A.S.P..

TITOLO II

Sistemi di vendita

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnico esperto, anche esterno all'Azienda e all'uopo incaricato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene a alienare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.
5. Il prezzo di stima come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nelle lettere d'invito.

ART. 4 - PROCEDURE DI VENDITA

1. I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio di Amministrazione possono essere posti in vendita mediante:
 - Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica;
 - Vendita diretta;
 - Trattativa privata previa gara ufficiosa;
 - Trattativa privata diretta;
 - Permuta.

ART. 5 - PROCEDURA APERTA – ASTA PUBBLICA

1. 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 o comunque quando il valore di stima è superiore ad Euro 50.000,00 (Eurocinquantamila/00). Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti.
2. L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c), del R.D. n. 827/1924, e con il sistema del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.
3. Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 11, comma 2, del presente regolamento.
4. Il Direttore Generale indice la gara approvandone il relativo bando. Il bando di gara deve indicare:
 - descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza, i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
 - i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
 - le modalità di partecipazione alla gara ed in particolare il termine e il luogo dove devono essere presentate le offerte, e l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo dove si terrà la seduta pubblica per l'aggiudicazione dell'immobile;

- 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 e le modalità di versamento;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
 - per le persone giuridiche, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
 - la possibilità 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 più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - le modalità e termini di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi mani, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo dell'Azienda;
 - 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 plico 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 termine entro il quale si procederà al pagamento del prezzo conforme all'offerta, detratto il deposito cauzionale versato;
 - il termine entro il quale si procederà alla stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 3, comma 4, del presente regolamento.
 6. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 14 del presente regolamento.
 7. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa.
 8. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere.
 9. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare, per la stessa unità immobiliare, più offerte, nemmeno a diverso titolo.
 10. 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.
 11. 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.

ART. 6 - VENDITA DIRETTA

1. E' ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di:
 - a) alienazione a favore di Enti Pubblici;
 - b) alienazione a favore di società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - c) alienazione a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse e/o di rilevanza sociale.

2. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù dell'articolo seguente.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA

1. I beni immobili con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 100.000,00 (Eurocentomila/00) e/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, possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica.
2. 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. 13 del presente Regolamento, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito l'Azienda 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 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. Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 6 del presente regolamento sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

ART. 8 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Il sistema della trattativa privata è adottata quando l'asta pubblica sia andata deserta o siano presentate solo offerte inammissibili e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento; in questi casi l'Azienda può procedere all'alienazione anche ad un prezzo inferiore a quello di stima, purché congruo rispetto al valore dell'immobile e comunque ad un prezzo non inferiore del 10% al prezzo a base di gara.
2. Si può altresì procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, anche con un solo soggetto se il valore di stima dell'immobile sia inferiore Euro 100.000,00 (Eurocentomila/00) ad nei seguenti casi:
 - a) in casi di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
 - b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
 - c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
 - d) qualora l'alienazione di beni immobili sia finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni ritenuti utili per motivi istituzionali; in questo caso l'Azienda procede all'alienazione al prezzo non inferiore a quello di stima.
3. 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. 3 del presente regolamento.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Azienda consegue alla stipula del contratto.
5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 3 del presente regolamento, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
6. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella deliberazione del Consiglio di Amministrazione e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet dell'Azienda), 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

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità, previo inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, l'Azienda può disporre, con motivata deliberazione del Consiglio di Amministrazione, la permuta, mediante trattativa privata con Enti Pubblici e soggetti privati, di beni immobili sulla base di apposite perizie di stima.

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

Le spese amministrative, tecniche e contrattuali saranno congruamente ripartite fra le Parti.

<p style="text-align: center;">TITOLO III Diritto di prelazione</p>

ART. 10 - DIRITTO DI PRELAZIONE

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Il Direttore Generale, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo Raccomandata A/R o tramite PEC, il soggetto avente tale diritto dell'intenzione dell'Azienda 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. 14 del presente regolamento.
5. Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.
6. 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.

TITOLO IV
Procedura di gara

ART. 11 - PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi delle vigenti normative vigenti in materia di trasparenza.
2. Nel caso di asta pubblica la pubblicità è garantita, avendo riguardo al prezzo da porre a base d'asta come segue:
 - a) per importi inferiori alla soglia attualizzata indicata al comma 3 art. 66 del R.D. 23 Maggio 1924, n. 827 (attualmente € 103.291,38) attraverso l'inserzione dell'avviso per un periodo non inferiore a 16 giorni, sul sito istituzionale aziendale, oltre che presso l'albo telematico del Comune e della Provincia ove esiste il bene oggetto di alienazione;
 - b) per importi pari o superiori alla soglia attualizzata indicata al comma 3 art. 66 del R.D. 23 Maggio 1924, n. 827, attraverso l'inserzione dell'avviso per un periodo non inferiore a 16 giorni, sul sito istituzionale aziendale, presso l'albo telematico del Comune e della Provincia ove esiste il bene oggetto di alienazione, oltre alla pubblicazione di un estratto dell'avviso per un periodo non inferiore a 16 giorni, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
3. Nel caso di trattativa privata la pubblicità è garantita mediante pubblicazione sul sito istituzionale aziendale e presso l'albo telematico del Comune.
4. E' facoltà dell'Azienda, ogni qual volta lo ritenga opportuno, dare più ampia diffusione alla procedura anche mediante pubblicazioni su quotidiani, tanto a carattere locale che nazionale.

ART. 12 - GARANZIE

1. Per partecipare alla gara è necessario costituire una cauzione, pari al 10% del valore posto a base d'asta. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita del soggetto aggiudicatario.
2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o copia autenticata.
3. La cauzione dovrà essere corrisposta mediante una delle seguenti modalità:
 - bonifico bancario sul c/c intestato "A.S.P. Opera Pia Antonio Gatti" della Tesoreria aziendale, che verrà indicato nell'avviso d'asta;
 - assegno circolare bancario non trasferibile, o equivalente assegno postale non trasferibile, intestato a "A.S.P. Opera Pia Antonio Gatti – Montecosaro";
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di compravendita, mentre la cauzione degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'asta.
5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto di compravendita nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'A.S.P. salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

ART. 13 - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, decorrenti:
 - dalla data di pubblicazione del bando stesso sul sito istituzionale aziendale o di spedizione della comunicazione, nella fattispecie contemplata all'art. 11, comma 2, lettera a);
 - dalla data di pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul G.U.R.I. nella fattispecie contemplata all'art. 11, comma 2, lettera b);
2. I termini di cui sopra possono essere ridotti sino a 5 giorni, purchè se ne dia adeguata motivazione nella determinazione del Direttore Generale con la quale viene indetta la procedura di alienazione, richiamato quanto indicato all'art. 64 del R.D. n. 827/1924.

3. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli artt. 21 e 38 del D.P.R. n. 445 del 28 Dicembre 2000.
4. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
5. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere.
6. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.
7. Nel caso di discordanza tra il prezzo o aumento indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'A.S.P..
8. Non possono essere presentate offerte per conto terzi.
9. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto dell'asta.
10. Non si tiene conto delle offerte pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'A.S.P. non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

ART. 14 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. L'apertura e la valutazione delle offerte viene effettuata in seduta pubblica da apposita Commissione giudicatrice nominata con Provvedimento del Direttore Generale. Tale Commissione è composta dai seguenti n. 3 membri:
 - dal Direttore Generale, che svolge il ruolo di Presidente;
 - da un dipendente qualificato dell'Azienda, che svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento di alienazione, se questa figura è diversa dal Direttore Generale;
 - da un altro dipendente qualificato dell'Azienda con funzioni di Segretario verbalizzante.In relazione alle operazioni di gara verrà redatto specifico verbale, che verrà firmato dai membri della Commissione.
2. L'aggiudicazione è fatta al miglior offerente.
3. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.
4. Qualora la miglior offerta sia espressa in parità, verrà attivato esperimento di migliororia, con invito ai soli concorrenti ex aequo. Pertanto si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, 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.
5. In caso di aggiudicazione, essa è definitiva per l'aggiudicatario e diviene tale per l'Azienda solo dopo l'intervenuta approvazione del verbale d'asta.
6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione della vendita con determinazione del Direttore Generale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
7. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo.
8. L'offerta non è mai vincolante per l'A.S.P., che a sua discrezione (per valutazione di propria esclusiva convenienza o ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico) può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto, senza che ai soggetti partecipanti o all'aggiudicatario spetti alcun indennizzo, rimborso e/o risarcimento di qualsivoglia natura, se non la restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esercizio della facoltà di cui al presente comma, della somma eventualmente versata a titolo di deposito cauzionale, senza interessi.

9. Quando non si proceda ad aggiudicazione per mancanza di valide offerte, risultante da apposito verbale attestante la diserzione della gara, l'A.S.P. ha facoltà di:
- procedere ad una nuova asta, nella quale il prezzo di base d'asta potrà eventualmente essere diminuito secondo il prudente apprezzamento del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda. In tale ipotesi l'A.S.P. pubblicherà un nuovo bando di gara in relazione alla vendita del bene;
 - ricorrere alla vendita a mezzo trattativa privata.

ART. 15 - ESITI DELLE GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

TITOLO V Stipula del contratto

ART. 16 - TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE

1. Il titolare del diritto di prelazione ovvero l'aggiudicatario ovvero l'acquirente selezionato all'esito della trattativa privata e l'A.S.P. stipuleranno il contratto di compravendita, con atto pubblico a rogito, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni a decorrere:
 - dalla data di accettazione dell'offerta da parte del titolare del diritto di prelazione, ovvero
 - dalla data di aggiudicazione definitiva all'aggiudicatario, ovvero
 - dalla data del verbale dal quale risulti l'identità dell'acquirente selezionato all'esito della trattativa privata, ovvero
 - dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del titolare del diritto di prelazione medesimo.
2. Il termine può essere prorogato una sola volta, e per non più di 30 giorni, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.
2. Il prezzo d'acquisto, eventualmente maggiorato degli oneri di cui all'art. 3, comma 4, del presente Regolamento, se non posti a base d'asta, deve essere versato dall'aggiudicatario con le seguenti modalità:
 - Il 30% entro quindici giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione dell'asta;
 - il restante 70%, decurtato del deposito cauzionale, al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.Non sono ammessi pagamenti dilazionati.
3. L'aggiudicatario dovrà comunicare, entro 15 (quindici) gg dall'aggiudicazione definitiva, all'A.S.P. il nominativo del notaio che stipulerà l'atto pubblico a rogito.
4. Tutte le spese contrattuali, ivi comprese le spese di registrazione, trascrizione e quant'altro, saranno a carico dell'Aggiudicatario.
5. Salvi i casi di forza maggiore qualora l'acquirente non rispetti i termini e pertanto non consenta l'esecuzione del rogito entro il termine indicato, l'A.S.P. non sarà più obbligata a procedere al trasferimento dell'immobile in favore dello stesso acquirente e avrà quindi diritto a incassare a titolo di penale irriducibile il deposito cauzionale eventualmente versato dallo stesso acquirente.
6. In caso di accettazione dell'offerta dell'A.S.P. da parte di titolari di diritti di prelazione successiva all'aggiudicazione mediante gara ovvero successiva al positivo esito di una trattativa privata:
 - a) l'A.S.P. informerà di tale accettazione l'aggiudicatario ovvero l'acquirente selezionato all'esito della trattativa privata;

- b) verrà meno l'obbligo dell'A.S.P. di sottoscrivere il contratto di compravendita con l'aggiudicatario ovvero l'acquirente selezionato all'esito della trattativa privata e questi ultimi non avranno titolo ad alcun compenso o rimborso delle spese per la partecipazione alla procedura salvo il rimborso del deposito cauzionale eventualmente versato;
 - c) l'aggiudicatario ovvero l'acquirente selezionato all'esito della trattativa privata, se richiesto dall'A.S.P. entro 120 giorni dalla comunicazione di cui alla precedente lettera a) del presente comma, saranno comunque obbligati a stipulare il contratto definitivo di vendita con l'A.S.P. stessa, al fine di consentire a quest'ultima di procedere all'alienazione dell'immobile, nel caso in cui i titolari dei diritti di prelazione non rispettino i termini previsti dai precedenti commi e comunque non consentano l'esecuzione del rogito entro tali termini.
7. Nel contratto di compravendita sarà tra l'altro convenuto che:
- a) l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori;
 - b) non vi sarà luogo ad azione di risoluzione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione di ciascun bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dall'acquirente di ben conoscerlo nel suo valore ed in tutte le sue parti. Qualunque responsabilità dell'A.S.P. è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte del bene.

ART. 17 - GARANZIA

- 1. L'A.S.P. garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
- 2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 18 - CORRESPONSIONE DEL PREZZO DI VENDITA

- 1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, all'atto della stipula dell'atto di vendita mediante assegno circolare.
- 2. In mancanza, l'A.S.P. tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

TITOLO VI Norme finali

ART. 19 - ENTRATA IN VIGORE

- 1. Il presente Regolamento entra in vigore con l'adozione della delibera di approvazione.