

# **AZIENDA ULSS N. 8 BERICA**

Viale F. Rodolfi n. 37 – 36100 VICENZA



## **DELIBERAZIONE N. 458 DEL 24/03/2022**

### **O G G E T T O**

**ADOZIONE REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA AZIENDA  
ULSS N. 8 BERICA.**

Proponente: UOS PATRIMONIO IMPIANTI E MANUTENZIONI  
Anno Proposta: 2021  
Numero Proposta: 164/21

Con deliberazione n. 1/2017 l'Azienda ULSS n. 8 Berica, in forza delle previsioni di cui alla voce "disposizioni generali" ha recepito, tra l'altro, il Regolamento Aziendale per l'Alienazione dei Beni Immobili adottato in data 25.07.2014 con provvedimento n. 461 dalla disciolta Azienda ULSS n. 5 Ovest Vicentino, in seguito confluita nell'Azienda ULSS n. 8 Berica.

Preso atto delle disposizioni normative emanate dalla Regione Veneto con DGR n. 339 del 24 marzo 2016 "L.R. 18 marzo 2011 n. 7 art. 16 "Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del patrimonio immobiliare. Approvazione disciplina generale sulle procedure del patrimonio immobiliare della Regione del Veneto", si è reso necessario rivedere il testo dell'atto regolamentare di cui trattasi, per integrarlo con i contenuti della citata DGRV in materia di Alienazione dei Beni Immobili.

Pertanto, tutto ciò premesso, si propone al Direttore Generale di approvare il "Regolamento per l'Alienazione dei Beni Immobili dell'Azienda ULSS n. 8 Berica" allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il medesimo Direttore ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in relazione alla sua compatibilità con la vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Acquisito il parere di congruità, in relazione agli obiettivi assegnati, da parte del Direttore dell'Unità Operativa Complessa "Servizi Tecnici e Patrimoniali".

I Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio-Sanitari hanno espresso parere favorevole per quanto di rispettiva competenza.

Tutto ciò premesso

## **IL DIRETTORE GENERALE**

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato "Regolamento per l'Alienazione dei Beni Immobili dell'Azienda ULSS n. 8 Berica", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
3. di pubblicare il presente atto all'albo on-line dell'Azienda.

\*\*\*\*\*

Parere favorevole, per quanto di competenza:

Il Direttore Amministrativo  
(dr. Fabrizio Garbin)

Il Direttore Sanitario  
(per il dr. Salvatore Barra – dr.ssa Romina Cazzaro)

Il Direttore dei Servizi Socio-Sanitari  
(dr. Achille Di Falco)

IL DIRETTORE GENERALE  
(Maria Giuseppina Bonavina)

---

Copia del presente atto viene inviato al Collegio Sindacale al momento della pubblicazione.

IL DIRETTORE  
UOC AFFARI GENERALI

---

**REGOLAMENTO**  
**PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**  
**DELL'AZIENDA ULSS N. 8 BERICA**

## INDICE

ART. 1 SCOPO

ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 3 COMPETENZE DEGLI ORGANI

ART. 4 BENI ALIENABILI

ART. 5 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ART. 6 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEI BENI

ART. 7 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

ART. 8 REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTE E AMMISSIBILITA' DELLE  
DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

ART. 9 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

ART. 10 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

ART. 11 PROCEDURE DI VENDITA

ART. 12 ASTA PUBBLICA

ART. 13 ASTE DESERTE

ART. 14 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA CON UN UNICO CONTRAENTE

ART. 15 TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA AVVISO PUBBLICO

ART. 16 PERMUTA

ART. 17 ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI  
LAVORI PUBBLICI

ART. 18 PUBBLICITA'

ART. 19 GARANZIE E CAUZIONE

ART. 20 SPESE CONTRATTUALI

ART. 21 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

ART. 22 CASI NON DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO

ART. 23 RINVIO DINAMICO

## **ART. 1 - SCOPO**

Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda ULSS 8 Berica ai sensi dell'art. 50 della legge n. 18 del 20 marzo 1980 e successive modificazioni, e della DGR del Veneto n. 339 del 24 marzo 2016.

## **ART. 2 – CAMPO DI APPLICAZIONE**

Il regolamento si applica alle procedure di alienazione dei beni immobili dell'Azienda ULSS n. 8 Berica (di seguito Azienda ULSS).

Trovano applicazione, per quanto compatibili, le disposizioni della legge n. 783 del 24 dicembre 1908 e successive modificazioni e dell'art. 12 commi 2 e 4 della legge n. 127 del 15 maggio 1997 e successive modificazioni.

Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

## **ART. 3 – COMPETENZE DEGLI ORGANI**

1. L'alienazione e la permuta del patrimonio immobiliare sono di competenza del Direttore Generale a norma dell'art. 3 del D. Lgs. 502/92 e successive modificazioni.
2. L'adozione delle procedure di vendita e alienazione rientrano tra le competenze attribuite all'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali, in base al vigente Atto Aziendale.

## **ART. 4 – BENI ALIENABILI**

Sono alienabili i beni:

- che il Direttore Generale ha classificato come beni disponibili ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 55 del 14 settembre 1994 e ss.mm.;
- ricompresi nel Piano delle Alienazioni di cui all'art. 16 della L.R. 18 marzo 2011 n. 7 e ss.mm.ii.;
- per i quali è stata acquisita l'autorizzazione regionale alla vendita ai sensi dell'art. art. 5 comma 2, del D. Lgs. n. 229 del 19 giugno 1999 e successive modifiche.

## **ART. 5 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

1. Il responsabile del procedimento di alienazione è il dirigente della competente Unità Operativa aziendale.
2. Il dirigente della competente Unità Operativa Aziendale cura le conseguenti procedure necessarie all'alienazione.

## **ART. 6 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEI BENI**

La stima del bene da alienare avviene secondo quanto stabilito all'art. 2 della DGR del Veneto n. 339 del 24 marzo 2016.

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, con apposita perizia estimativa, redatta di norma a cura dell'Agenzia delle Entrate oppure dell'Agenzia del Demanio.

In alternativa al ricorso alla stima da parte dell'Agenzia delle Entrate o dell'Agenzia del Demanio, l'Azienda ULSS può:

- a) affidare a tecnici propri dipendenti, in possesso dei titoli di studio idonei, la stima di beni il cui valore nominale sia quantificabile, sulla base di documentazione anche peritale già agli atti dell'Azienda ULSS, in un importo inferiore a €.150.000,00;
  - b) procedere tramite conferimento di incarichi esterni a soggetti da individuarsi mediante procedure ad evidenza pubblica, per la stima degli altri beni.
1. Per l'affidamento di incarichi di stima di importo non superiore a €. 40.000,00 l'Azienda ULSS può procedere ad una procedura negoziata tra l'Agenzia del Demanio, l'Agenzia delle Entrate e almeno tre professionisti scelti, nel rispetto del principio di rotazione, nell'ambito dell'albo regionale degli estimatori.
  2. Le valutazioni di stima devono essere redatte con il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato così come stabilito all'art. 2, comma 3 della DRG della Regione Veneto n. 339/2016, ed avranno validità di mesi dodici.
  3. Le stime redatte dai professionisti iscritti nell'elenco regionale o da professionisti esterni, dovranno essere asseverate e norma di legge.
  4. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato di un importo, sino a un massimo del due per cento dello stesso, per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA se dovuto.

## **ART. 7 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- La vendita va effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova come descritto nella perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- Per i beni individuati nel Piano Aziendale delle Alienazioni collocati in un particolare contesto paesaggistico, la vendita può essere fatta, anziché a favore dell'offerta di acquisto più elevata così come previsto dall'art. 12 del presente regolamento, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa per consentire la migliore valorizzazione dei beni di cui sopra. In questo caso l'avviso di gara dovrà elencare i criteri di valutazione e precisare la ponderazione relativa attribuita a ciascuno di essi.
- L'avviso di vendita dovrà specificare che, se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione di somme a seguito di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore dell'Azienda ULSS e la garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel contratto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto.
- L'Azienda ULSS può motivatamente procedere ad una vendita a rate con riserva di proprietà, nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 1523 e seguenti del codice civile.
- L'Azienda ULSS 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, di oneri urbanistici e vincoli di destinazione.

- L'acquirente si intende obbligato ad acquistare sin dal momento della presentazione dell'offerta e rimane vincolato a tale obbligo per almeno sei mesi dalla data di presentazione dell'offerta. L'Azienda ULSS è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stato adottato l'atto di aggiudicazione definitiva.
- L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Ente proprietario rispetto agli immobili venduti.
- In caso di vendita di un immobile locato/concesso a terzi sono a carico dell'acquirente, ove tenuto a rispettare la locazione/concessione a terzi, i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore, i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per i deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso e relativamente a tutti i diritti e oneri contemplati comprese eventuali indennità di avviamento.

#### **ART. 8 REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E AMMISSIBILITA' DELLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE**

1. Non possono procedere all'acquisto degli immobili posti in vendita dall'Azienda ULSS i soggetti che:
  - si trovano in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo (salvo ipotesi di concordato con continuità aziendale di cui al primo comma dell'art. 186 bis, R.D. 267/1942) o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - si trovano in stato di interdizione giudiziale, legale, inabilitazione, incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.
3. L'Azienda ULSS predispone schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
4. L'Azienda ULSS può richiedere chiarimenti ed integrazioni circa le dichiarazioni presentate nonché procedere in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio sui requisiti documentati attraverso le dichiarazioni medesime.
5. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Azienda ULSS, salve le segnalazioni di illecito alle Autorità competenti, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati a favore dei soggetti dichiaranti.
6. Si rimanda all'art. 1471 del codice civile ed in particolare alle disposizioni che vietano in ogni caso ad Amministratori e pubblici uffici di essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente, né per interposta persona.

#### **ART. 9 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE**

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto.
2. E' riconosciuto il diritto di prelazione, laddove ne siano titolari per previsione normativa o contrattuale, a coloro che sono titolari di contratti di detenzione (concessioni, comodati, affitti rustici e locazioni) di un immobile di proprietà dell'Azienda ULSS in corso di validità o scaduti e non ancora rinnovati per ragioni addebitabili all'Azienda ULSS, sempre che gli stessi siano in regola con i pagamenti dovuti all'Azienda ULSS al momento della presentazione della domanda di acquisto.
3. L'offerta di vendita cui al primo comma, dovrà essere notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione (e cioè quello risultante dall'esito di

procedura ad evidenza pubblica nel cui avviso sarà data evidenza dell'esistenza del diritto di prelazione) e la specificazione delle modalità di accettazione.

4. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro sessanta giorni dalla sua notifica. L'accettazione per essere considerata valida ed efficace, deve essere accompagnata dalla documentazione di avvenuto versamento all'Azienda ULSS a titolo di anticipazione, di una somma pari al 20% del prezzo di vendita. Tale versamento deve essere effettuato entro sessanta giorni dalla notifica dell'offerta di vendita.
5. Comportano la decadenza del diritto di prelazione, la mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o insufficiente versamento della somma dovuta a titolo di anticipazione o l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare di tale diritto.

#### **ART. 10 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore dei titolari del diritto di prelazione di cui all'art. 9, il contratto è stipulato entro sessanta giorni dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.
2. Qualora per fatto del privato interessato la stipulazione non avvenga nel termine di cui al paragrafo 1, non verrà dato corso all'alienazione a favore del titolare del diritto di prelazione e l'anticipazione verrà incamerata dall'azienda ULSS.
3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, l'Azienda ULSS avrà diritto al pagamento del canone locativo o di concessione o dell'indennità di occupazione.
4. La stipula dei contratti relativi ad immobili alienati attraverso pubblico incanto, dovrà avvenire secondo quanto previsto all'art. 12, commi 13, 14 e 15 del presente Regolamento.

#### **ART. 11 – PROCEDURE DI VENDITA**

1. Ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale n. 18 del 25 marzo 1980 e ss.mm., alle alienazioni dei beni immobili aziendali si procede mediante asta pubblica.
2. Nei casi disciplinati dai successivi articoli 14 – 15 – 16 e 17, l'Azienda può procedere con le seguenti modalità:
  - a. trattativa privata diretta con unico contraente;
  - b. trattativa privata preceduta da avviso pubblico;
  - c. permuta;
  - d. alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

#### **ART. 12 – ASTA PUBBLICA**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica.
2. In conformità all'art. 73, lettera c), del R.D. 23.05.1924, n. 827 e degli artt. 3, 5 e 6 dell'allegato A) alla DGRV 24.03.2016 n. 339, l'asta viene esperita per mezzo di offerte segrete che dovranno essere maggiori o almeno pari al prezzo posto a base d'asta.

3. I beni immobili il cui valore di stima è superiore a €. 150.000,00 sono alienati con avviso d'asta pubblica, secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, per mezzo di offerte segrete non inferiori al prezzo indicato nell'avviso d'asta. I beni immobili il cui valore di stima non è superiore a €. 150.000,00, possono essere alienati seguendo le procedure semplificate stabilite dalla DGR del Veneto n. 754/2015 e ss.mm.ii
4. L'asta pubblica viene indetta con deliberazione del Direttore Generale che individua i beni da alienare, approva il bando ed impegna le necessarie somme.
5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando potrà essere suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazioni dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata A.R. o consegna a mano al protocollo aziendale, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è curata da un'apposita commissione composta dal Responsabile della procedura o suo delegato, con funzioni di Presidente e da almeno due dipendenti della Unità Operativa aziendale che segue il procedimento.
8. L'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo che dovrà essere maggiore o almeno pari a quello previsto nell'avviso d'asta. In caso di parità delle offerte, qualora alla seduta di apertura delle offerte siano presenti i soggetti (o loro delegati) che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare immediatamente una sostitutiva offerta in aumento su uno stampato fornito dall'ULSS che dovrà essere restituito entro 30 minuti dalla consegna. Se in sede di seduta pubblica manca anche uno solo dei soggetti che hanno effettuato la stessa migliore offerta, a tutti i ridetti soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o a mezzo raccomandata A.R., di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine comunque non superiore a 10 giorni, fissato dall'Azienda ULSS. Nel caso nella seduta pubblica fissata per la presentazione delle nuove offerte non pervenga nessuna offerta migliorativa, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.  
Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi ancora una parità di offerte, si procederà nuovamente con l'iter procedurale stabilito nel precedente paragrafo.
9. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
10. L'alienazione è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base d'asta.
11. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.
12. L'Azienda ULSS, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva. Entro 30 giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento, con le modalità indicate nell'avviso di asta pubblica, dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata. La caparra sarà incamerata dall'Azienda ULSS qualora l'aggiudicatario provvisorio si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dal presente Regolamento, gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione provvisoria.

13. Il contratto di vendita deve essere stipulato nei seguenti termini:

- a) entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, per gli immobili in cui valore di stima è inferiore o pari a €. 150.000,00;
- b) entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, per gli immobili il cui valore di stima è superiore a €. 150.000,00 e inferiore a €. 2.000.000,00;
- c) entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, per gli immobili il cui valore di stima è superiore a €. 2.000.000,00.

14. Qualora la stipula dell'atto non avvenga entro i termini previsti per ragioni imputabili all'aggiudicatario, l'atto con cui si dispone l'alienazione sarà revocato e l'Azienda ULSS tratterrà la caparra versata dall'interessato.

15. I termini indicati al paragrafo 14 potranno essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente ha presentato richiesta di mutuo e questo non sia ancora stato erogato per cause non imputabili all'acquirente.

16. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto indicato all'art. 19 del Regolamento.

#### **ART. 13 – ASTE DESERTE**

1. Qualora i primi due esperimenti d'asta – da tenersi almeno a 15 giorni di distanza uno dall'altro – vadano entrambi deserti, l'Azienda ULSS potrà disporre un ulteriore procedimento d'asta pubblica con una riduzione del prezzo di alienazione fino ad un massimo del 10% del valore di stima. Il nuovo procedimento d'asta, potrà eventualmente essere esperito anche in forma telematica.
2. Gli immobili per i quali tutte le procedure di offerta al pubblico di cui al presente articolo sono andate deserte, possono essere venduti a trattativa privata secondo le modalità indicate all'art. 15.

#### **ART. 14 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA CON UN UNICO CONTRAENTE**

Ai fini di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Azienda, si può procedere alla vendita tramite trattativa privata con un singolo potenziale contraente esclusivamente nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazioni a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti Pubblici in genere;
  - b) in caso di permuta;
  - c) quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto (ad es. beni non suscettibili di utilizzazione autonoma o interclusi con un unico confinante);
  - d) in caso di alienazioni di immobili di modeste dimensioni per i quali non sia individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarso interesse per il mercato, per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima sia pari o inferiore a €. 10.000,00;
  - e) il prezzo posto a base della trattativa privata, dovrà essere stimato secondo i criteri previsti all'art. 6.
2. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante l'espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo art. 15.

## **ART. 15 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA AVVISO PUBBLICO.**

1. E' ammesso procedere alla vendita mediante trattativa privata preceduta da avviso pubblico nei seguenti casi:
  - A. Nelle ipotesi di esperimento negativo delle procedure di asta pubblica;
  - B. Nel caso di immobili di modeste dimensioni il cui valore di stima sia compreso tra € 10.000,00 e € 150.000,00, 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 etc..) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Azienda ULSS, (es relitti, pertinenze stradali etc..) per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento.
2. La trattativa di cui al comma precedente, deve essere condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati tramite pubblicazione di avviso pubblico che dovrà essere pubblicato secondo le stesse forme e modalità di cui agli artt. 9 e 18.
3. L'avviso dovrà contenere tutte le modalità di presentazione della richiesta d'acquisto e tutte le indicazioni di vendita, comprese quelle relative alla cauzione da versare che dovrà essere pari al 5% del prezzo a base d'asta.
4. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera A il bene potrà essere acquistato ad un prezzo non inferiore al valore di pronto utilizzo del bene. L'aggiudicazione sarà disposta a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.
5. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera B, il bene potrà essere acquistato ad un prezzo non inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

Nel caso di parità delle offerte, se nella seduta pubblica di apertura delle offerte sono presenti tutti i soggetti che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare, su uno stampato fornito dall'Azienda ULSS, una sostitutiva offerta in aumento entro 30 minuti. Se in sede di seduta pubblica manca anche uno solo tra i soggetti che hanno effettuato la stessa migliore offerta, verrà chiesto a tutti i soggetti in questione a mezzo pec o racc. a.r., di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine, fissato dall'Ente, che non dovrà essere superiore a 10 giorni, dalla data di ricevimento dell'invito. Nel caso non pervenga nessuna offerta migliorativa si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Se nella nuova seduta si verifica una nuova parità di offerte si procederà di nuovo come già sopra descritto nel presente paragrafo.

## **ART. 16 – PERMUTA**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o pubblico interesse, è possibile la permuta a trattativa privata con Enti e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere approvata con Deliberazione del Direttore Generale, in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Azienda del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con o senza conguaglio in denaro. In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima dei beni interessati, redatta ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.

## **ART. 17 – ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI.**

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo d'appalto (artt. 21 e 192 del D. Lgs. 50/2016).

## **ART. 18 – PUBBLICITA'**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta, sia alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi di asta pubblica vengono resi noti mediante pubblicazione, per almeno 20 giorni consecutivi, con le seguenti modalità:
  - a) all'albo pretorio on-line dell'Azienda;
  - b) sul sito web istituzionale;
  - c) sul BUR della Regione Veneto;
  - d) su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a larga diffusione locale;
  - e) mediante affissione di avviso da porre in opera sul bene da alienare;
  - f) all'albo pretorio del Comune ove si trova l'immobile da alienare.
3. Le Deliberazioni del Direttore Generale che autorizzano la trattativa privata vengono rese note mediante pubblicazione:
  - a) all'albo pretorio on-line dell'Azienda;
  - b) sul sito web istituzionale.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

## **ART. 19 – GARANZIE E CAUZIONE**

1. L'Azienda ULSS 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 parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate nel bando d'asta o da apposito provvedimento, è determinata nella misura massima del 5% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dall'Azienda ULSS come anticipazione del 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 formale convocazione.
4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Azienda ULSS.
5. La garanzia provvisoria è automaticamente svincolata, per i concorrenti non aggiudicatari, successivamente alla stipula del contratto.

6. La garanzia provvisoria prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la stipula del contratto.

#### **ART. 20 – SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di pubblicazione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

#### **ART. 21 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività del provvedimento di approvazione.

#### **ART. 22 – CASI NON DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO**

1. Per quanto non espressamente previsto dal Regolamento, troveranno applicazione le Leggi nazionali e regionali.

#### **ART. 23 – RINVIO DINAMICO**

1. Le norme del Regolamento sono modificabili per effetto di sopravvenute norme vincolanti, sia statali che regionali.
2. In tali casi si applicherà la normativa sopraordinata.