

FONDAZIONE “MOSCON GAZZA LUIGI FIDENZIO FU GIUSEPPE”

P.zza Borgato, 11 35020 Saonara (PD) Tel. 049 0996511
email info@fondazionemoscon.it
PEC ipabmoscon@pcert.postecert.it

REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.D.A. N. 13 DEL 10/09/2021



INDICE

- ART. 1 – Oggetto – Programmazione alienazioni
- ART. 2 – Valutazione
- ART. 3 – Responsabile
- ART. 4 – Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore
- ART. 5 - Forme di gara – Modalità di alienazione
- ART. 6 – Affissione e pubblicazione avvisi di vendita
- ART. 7 - Offerte
- ART. 8 - Pagamento rateizzato
- ART. 9 - Urgenza
- ART. 10 – Trattativa privata – Modalità di presentazione dell’offerta
- ART. 11 - Asta Pubblica
- ART. 12 – Predisposizione avviso d’asta
- ART. 13 – Espletamento della gara
- ART. 14 – Esperimenti di miglioramento
- ART. 15 – Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo base
- ART. 16 – Commissione
- ART. 17 – Verbale
- ART. 18 – Contratto
- ART. 19 – Garanzia
- ART. 20 - Prezzo
- ART. 21 - Gare esperite
- ART. 22 – Diritto di prelazione
- ART. 23 – Norme finali
- ART. 24 – Foro competente



ART. 1 – Oggetto – Programmazione alienazioni

1. Il presente Regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio della Fondazione Moscon Gazza, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni ed alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità delle I.P.A.B. fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Con la deliberazione di approvazione del bilancio di previsione, annuale e pluriennale, la Fondazione programma le alienazioni che intende avviare nel corso degli esercizi finanziari di riferimento.
3. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, qualora ciascuno dei beni compresi nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo.

ART. 2 – Valutazione

1. I beni dell'Ente vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche stimative più coerenti alla natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, a cura di un tecnico incaricato. La perizia stimativa deve espressamente specificare:
 - I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
3. Ai fini della stima, il C.D.A. può stabilire di avvalersi dell'Ufficio Tecnico Erariale. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 3 – Responsabile

1. Il Segretario (o suo delegato) istruisce il procedimento di alienazione dei beni immobili dell'Ente e cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni e le propone al C.D.A. per l'approvazione, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
2. In particolare al Segretario compete la predisposizione degli atti della procedura contrattuale da sottoporre al C.D.A. per l'approvazione.
3. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni e/o determinazioni, redigendo gli atti di gara.
4. Il C.d.A. può nominare, qualora necessario, un tecnico di supporto al Segretario per la predisposizione di atti specifici necessari all'istruttoria dei procedimenti di alienazione.

ART. 4 – Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità della Fondazione, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.



2. Possono anche essere alienati i beni dei quali la Fondazione è divenuta proprietaria a titolo originario per usucapione, invenzione e altre cause.

3. I beni verranno classificati, in funzione del valore, della perizia di stima attribuito in 4 classi:

Classe A – da Euro 434.001,00 ed oltre

Classe B – da Euro 245.001,00 ad Euro 434.000,00

Classe C – da Euro 90.001,00 ad Euro 245.000,00

Classe D – fino ad Euro 90.000,00

ART. 5 - Forme di gara – Modalità di alienazione

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

2. I contraenti vengono individuati mediante:

a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) trattativa privata per i seguenti casi:

- se il bene è di classe "D" ovvero con valore inferiore o pari ad Euro 90.000,00;

- se il bene non è di classe "D", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;

- manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;

- porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

- fabbricato (o unità immobiliari dello stesso), di proprietà dell'Amministrazione, di realizzazione ultra trentennale, non adibito originariamente a finalità di edilizia residenziale pubblica né ad uso di abitazione, di fatto utilizzato per sopperire alle esigenze abitative di nuclei familiari in situazioni di necessità, il cui stato di conservazione richieda all'Amministrazione costi notevoli per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, comprovati e quantificati da apposita relazione tecnica.

- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;

- se trattasi di permuta;

- asta deserta (o si abbiano fondate prove che, ove si sperimentasse, andrebbe deserta), purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio della Fondazione;

- motivi di urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Amministrazione, non devono essere imputabili all'Amministrazione stessa).

In ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.

3. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

4. Nel caso di trattativa privata infruttuosa, l'Amministrazione procederà alla vendita del bene



mediante asta pubblica.

ART. 6 – Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.
2. Per i beni di classe "A" e "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio della Fondazione e del Comune di Saonara e nei luoghi pubblici del territorio comunale, inoltre tramite avvisi affissi presso gli esercizi commerciali e nei Comuni limitrofi.
3. Per i beni di classe "C", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio della Fondazione e del Comune di Saonara e nei luoghi pubblici del territorio comunale, inoltre tramite avvisi affissi presso gli esercizi commerciali e nei Comuni limitrofi.
4. Per i beni di classe "D" l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità mediante affissione di cartelli da apporre sul bene posto in vendita oltre che all'Albo Pretorio della Fondazione e del Comune di Saonara.

ART. 7 - Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Fondazione consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o despesse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre è valida l'indicazione più conveniente per la Fondazione.

Art. 8 - Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di n. 10 (dieci) rate mensili oltre il pagamento degli interessi di legge oltre alla rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore della Fondazione a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.
2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ART. 9 - Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni d'urgenza.



ART. 10 – Trattativa privata – Modalità di presentazione dell’offerta

1. I soggetti interessati all’acquisizione di beni della Fondazione dovranno presentare all’Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- ✓ il prezzo a corpo offerto per l’immobile;
 - ✓ le modalità di pagamento;
 - ✓ le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - ✓ 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 ed urbanistica;
 - ✓ di accettare lo stato di fatto e di diritto dell’immobile esonerando la Fondazione da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - ✓ di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - ✓ avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- 2. Nel caso di trattativa diretta, l’alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l’acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti all’art. 6, comma 4.
- 3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui agli articoli successivi.

ART. 11 - Asta Pubblica

1. L’asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe “A”, “B” e “C”, ovvero con stima superiore ad Euro 90.000,00, la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l’interesse all’acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell’art. 5, comma 2, lett. b).

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell’avviso d’asta;
- affissione in luoghi pubblici avviso d’asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 12 – Predisposizione avviso d’asta

1. Nell’avviso d’asta dovranno essere indicati:

- i beni da vendere, loro descrizione e provenienza; il prezzo estimativo a base d’asta;
- l’eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- gli eventuali vincoli e servitù;
- l’anno, il giorno, l’ora ed il luogo dell’espletamento della gara;
- il Servizio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell’offerta;
- l’avvertenza espressa se l’aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.



ART. 13 – Espletamento della gara

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la Fondazione;
 - le modalità di pagamento;
 - le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - di approvare ai sensi dell'art.1341 del C.C. le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo la Fondazione Moscon, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con / senza possibilità di rilanci;
 - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Fondazione Moscon, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo del Servizio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".
4. L'offerta in questione dovrà pervenire alla segreteria della Fondazione a mezzo Raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte prevenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
5. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato alla Fondazione Moscon Gazza, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della gara. Tale svincolo avverrà nella stessa giornata per i concorrenti presenti non aggiudicatari.
6. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara.
7. La gara è pubblica.
8. La Fondazione Moscon comunicherà, a mezzo lettera Raccomandata A.R., se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.
9. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di Euro 400,00) per il rimborso delle spese sostenute dalla Fondazione per



il Piano delle Alienazioni e di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

10. L'atto notarile sarà redatto entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 (quarantacinque) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART. 14 – Esperimenti di miglioramento

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.
2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.
3. Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 (quindici) giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.
4. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

ART. 15 – Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo base

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal professionista esterno incaricato che ha redatto la perizia di stima.
3. Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 20% del prezzo base della prima gara, inteso come valore della perizia.

ART. 16 - Commissione

1. La commissione di gara è composta da:
 - a. un esperto dipendente pubblico c/o il Settore Tecnico - Presidente;
 - b. responsabile Servizio Segreteria della Fondazione - Componente
 - c. un esperto del Servizio appalti di un ente pubblico - Componente con funzioni di segretario.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 17 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa privata) viene redatto apposito verbale, sotto la direzione del Presidente.



2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 18 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal C.D.A. con deliberazione.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
5. La sottoscrizione dell'atto notarile rimane in capo al Presidente della Fondazione, Legale Rappresentante dell'Ente.

ART. 19 - Garanzia

1. La Fondazione 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. 20 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto. In mancanza, la Fondazione tratterà 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.

ART. 21 - 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 ed il prezzo contrattuale.

ART. 22 - Diritto di prelazione

1. *Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.*



ART. 23 – Norme finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti normative di settore che disciplinano la materia.
2. *Il presente Regolamento entra in vigore all'intervenuta esecutività della deliberazione del Consiglio di Amministrazione che lo approva e con la sua entrata in vigore si intendono abrogate tutte le precedenti disposizioni che risultano in contrasto con le presenti norme.*

ART. 24 – Foro competente

1. Competente per ogni controversia inerente a quanto viene disciplinato con il presente Regolamento è, di norma, il Foro di Padova, anche se non in via esclusiva.

