

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili

Art. 1 Finalità e oggetto

Il presente regolamento disciplina la vendita del patrimonio immobiliare e mobiliare di Cotral S.p.A., in coerenza con i principi di cui al RD n.2440/1923 e nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità.

Art. 2 Stima dei beni e individuazione del prezzo

Il valore di mercato attuale del bene che dovrà tenere conto della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, sarà determinato dall'UTE o da consulenti esterni individuati nell'albo fornitori di Cotral S.p.A sulla base della loro esperienza e comprovata professionalità che dovranno presentare perizie di stima giurata.

I consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

Il prezzo individuato nella perizia di stima sarà quello posto a base della successiva procedura di vendita.

Art. 3 Procedure di vendita

I beni immobili possono essere posti in vendita mediante:

- Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica, anche telematica
- Trattativa privata diretta.
- Permuta

Art. 4 Procedura aperta – asta pubblica

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima è pari o superiore ad Euro 40.000,00. Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti.

Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 11 comma 1.

Il bando di gara deve indicare:

- descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza;
- il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
- i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;

- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del responsabile del procedimento;
- la cauzione, pari al 10% del valore di perizia da costituirsi mediante assegno circolare intestato a Cotral, che costituirà anticipo del prezzo in caso di aggiudicazione;
- il metodo di gara;
- 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 manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo di Cotral;
- 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 piego 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 bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 3 del presente regolamento.

Lo svolgimento della gara è seguito da una Commissione appositamente nominata.

Il metodo di svolgimento della gara utilizzato è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 3, indicato nel bando di gara.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per Cotral.

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.

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.

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere ad una nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta di un decimo. Qualora anche l'esito della gara successiva risulti negativo, nella stessa seduta si può procedere all'aggiudicazione al miglior offerente che ha offerto un prezzo ribassato entro il limite massimo di un quinto del prezzo della prima asta.

Per gli immobili posseduti in comproprietà con altri Enti la procedura di vendita può essere esperita da un ente proprietario in qualità di capofila, purché venga seguita la modalità di vendita mediante asta pubblica.

Art.5

Trattativa privata diretta

La trattativa privata diretta è consentita nelle seguenti ipotesi:

1. immobili con prezzo a base d'asta inferiore ad Euro 40.000,00;
2. allorché a seguito di pubblico incanto non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
3. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
4. in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
5. quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che si ritiene utile acquisire.
6. in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali.
7. in caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.
8. in caso di terreno di proprietà con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati.
9. in caso di manufatto di proprietà insistente su proprietà privata.
10. in caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà, facenti parte di immobile di proprietà di terzi.
11. in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente/i ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti di Cotral consegue alla stipula del contratto.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 4 è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Art. 6

Permuta

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili.

La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità.

Art. 7

Diritto di prelazione

Prima dell'avvio della procedura di alienazione è accertato 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.

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 alienazione.

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

Accertata la sussistenza della prelazione, il soggetto avente tale diritto viene avvisato a mezzo pec e/o Raccomandata A/R, dell'intenzione di Cotral 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.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

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.

Art. 8

Pubblicità

Nel caso di alienazione mediante il sistema dell'asta pubblica sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Le forme di pubblicità del bando di vendita prevedono l'inserzione del bando sul BURL, per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione locale, pubblicazione sul sito internet di Cotral;

Nel caso di cessione di un terreno i proprietari confinanti potranno essere informati della volontà di alienare il terreno a mezzo raccomandata postale, senza che ciò significhi il riconoscimento di alcun diritto di prelazione a favore degli stessi.

E' possibile effettuare altre forme di pubblicità non espressamente sopra indicate qualora ritenute ritenga opportune al fine del buon esito della procedura adottata.

La pubblicazione sul BUR deve avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte.

Art. 9

Garanzie e cauzione

Cotral 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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze di Cotral da indicare in sede di gara nel bando.

Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non compri di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante assegno circolare intestato a Cotral, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

La cauzione sarà ritenuta a favore di Cotral nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

Lo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari avverrà a seguito della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

Art. 10

Cause di esclusione dalle gare

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- Le offerte espresse in modo condizionato;
- Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- La mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

Art. 11

Riserva di aggiudicazione

Cotral, sulla base di proprie discrezionali valutazioni, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 12 Stipulazione del contratto

A seguito dell'aggiudicazione definitiva, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicato da Cotral.

Entro il termine indicato nel comma precedente l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo con emissione di assegno circolare intestato a Cotral.

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti a Cotral, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Art. 13 Beni mobili

Cotral può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- tutti i beni mobili di proprietà come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui Cotral intende disfarsi.

Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento. I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

Il presente regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili è approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 54 del 20.12.2019