

ISTITUTO PRINCIPE DI PALAGONIA E CONTE VENTIMIGLIA
VIA GIUSEPPE MAGGIORE AMARI 13 – 90129 - PALERMO

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LE ALENAZIONI DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ENTE.

Prot. n°

Palermo,

Art. 1 - Oggetto

L'Istituto "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo è una Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza ai sensi dell'art. 1 della legge del 17.07.1890 n. 6972, in forza dell'atto declaratorio del 12.11.1987 con sede in Palermo via Maggiore Amari n.13. Lo statuto dell'Ente è stato approvato con R.D. n. 863 del 12.04.1937.

L'Ipab "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo, chiamato d'ora in avanti Ipab, intende regolamentare le procedure relative alla alienazione dei propri immobili ad uso abitativo e ad uso diverso, costituenti il patrimonio da reddito, destinandone il ricavato al perseguimento dei fini istituzionali ed al risanamento del bilancio.

Art. 2 - Destinatari

L'alienazione degli immobili non utilizzati ai propri fini istituzionali sottende a soddisfare principalmente le esigenze di carattere abitativo, commerciale, artigianale e/o attività collaterali di deposito, esposizione e rappresentanza oltre che esigenze di carattere socio-assistenziale, socio-sanitario e culturale. Qualunque attività deve essere lecita e non inquinante.

Art. 3 – Alienazioni

3.1 - I beni immobili da alienare devono essere preventivamente individuati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ipab o del Commissario Straordinario. Tali beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione. Possono essere alienati gli immobili facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata l'utilizzazione relativa ai fini istituzionali statutaria;

3.2 - La vendita di beni vincolati da leggi speciali deve essere preceduta dal rilascio del parere delle Autorità competenti, nei modi e nei termini previsti dalle rispettive normative;

3.3 - Per ciascun bene verrà redatta una relazione dettagliata redatta dai tecnici dell'Ipab o da professionisti esterni incaricati dalla stessa, che stabilirà il valore presunto di vendita dell'immobile. Tale relazione sarà inoltrata, per il rilascio dell'attestazione di congruità prezzi, ad un **Struttura**



Tecnica della Pubblica Amministrazione, come previsto dalla circolare del Dipartimento Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali prot. n. 32188 del 05.09.2014. L'Ipab potrà utilizzare attestazione di congruità prezzi rilasciata da una Struttura Tecnica della Pubblica Amministrazione, territorialmente competente, precedentemente rilasciata purché il valore riscontrato non sia inferiore a quello riscontrabile dalla consultazione telematica dei valori di locazione dell'immobile pubblicate on-line dall'Agenzia delle Entrate;

3.4 - Precondizione per l'acquisizione della alienazione dell'immobile è, in ogni caso, l'insussistenza di debito o contenzioso dell'acquirente con la proprietà;

3.5 - I beni verranno alienati mediante asta pubblica,

3.6 - L'asta pubblica dovrà avvenire per tutti i casi secondo la seguente procedura:

1. Delibera di individuazione degli immobili da alienare;
2. Predisposizione dell'avviso di gara;
3. Pubblicazione all'Albo on-line dell'Ipab ed, eventualmente, affissione in luoghi pubblici dell'avviso di gara;
4. Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
5. Aggiudicazione;
6. Espletamento procedure a seguito di aggiudicazione.

3.7 - Nell'avviso di gara dovranno essere indicati:

1. Ubicazione, confini, identificazione catastale, superficie, destinazione di PRG, pertinenze e accessori del bene;
2. Eventuali oneri, servitù o diritti di terzi gravanti su di esso;
3. Il prezzo e le altre eventuali condizioni di vendita;
4. Gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
5. Il termine di presentazione delle offerte, la data, l'ora, il luogo e l'ufficiale che presiede all'espletamento della gara;
6. L'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
7. L'indicazione del Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii, e il relativo recapito;

3.8 - Per le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi si procederà con le seguenti modalità:

1. Affissione all'Albo on-line dell'Ipab (Obbligatoria);
2. Affissione all'Albo Pretorio del Comune ove ha sede l'immobile oggetto della alienazione (Facoltativa);
3. Pubblicazione tramite i canali di comunicazione telematici (Facoltativa)



4. Pubblicazione sui siti web specializzati di aste e vendite immobiliari (Facoltativa);
5. Pubblicazione sui giornali a diffusione nazionale, regionale o provinciale (Facoltativa).

3.9 - Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Ipab una proposta irrevocabile di acquisto che non dovrà essere inferiore né uguale al prezzo base indicato. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto, a pena esclusione:

a) Il prezzo, in cifre e 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 l'Ipab;

b) Accettazione delle seguenti condizioni:

1. Che non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti della parte acquirente aggiudicataria che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto stesso, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
2. Che tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

3.10 - Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre a pena esclusione:

1. di avere effettuato il sopralluogo, entro la data di chiusura della presentazione delle offerte, presso l'immobile prescelto, allegando sottoscrizione di apposita modulistica, controfirmata dal responsabile del procedimento, dell'avvenuto sopralluogo, con conseguenziale accettazione dell'attuale stato manutentivo.
2. Di essere a conoscenza e di accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti;
3. Di non essere incorso in sanzioni penali, in fallimenti né in provvedimenti di cui alle norme della legge 55/90 sul contenimento del fenomeno mafioso.

3.11 - La proposta di acquisto dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita, dovrà recare la seguente dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE O DI LOTTO N... ..".

3.12 - L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ipab "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo, via maggiore amari n. a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura;

3.13 - Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 3% del prezzo a base d'asta e/o Polizza Fidejussoria bancaria o assicurativa di pari importo intestata all'Ipab "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" di Palermo, a titolo di deposito infruttifero, che



verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara. Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, il deposito così come versato verrà imputato ad acconto sul prezzo di aggiudicazione;

3.14 - L'apertura delle buste verrà fatta il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara, composta dal Presidente dell'Ipab o dal Commissario Straordinario, dal Segretario/Direttore e da un funzionario dell'Ente che farà le funzioni di segretario verbalizzante;

3.15 - L'Ipab comunicherà a mezzo raccomandata AR l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara;

3.16 - L'atto notarile sarà redatto entro 120 giorni dalla data della comunicazione di cui al punto precedente.

3.17 - In caso di esito negativo della prima gara, verrà indetta nuova gara ad evidenza pubblica ad un prezzo base ridotto di un importo massimo del 10% rispetto a quello indicato nel precedente bando, tenuto conto che la mancata alienazione dell'immobile provocherebbe un grave danno economico all'Ipab sia per il mancato introito sia per le imposte che in ogni caso graverebbero sulla stessa.

3.18 - L'aggiudicazione della gara è soggetta e condizionata dall'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto.

Art. 4 – Trattativa privata

4.1 - Solo in casi eccezionali ed esclusivamente per quelli consenti dalle normative vigenti, previa autorizzazione delle autorità di controllo, si potrà procedere alle alienazione degli immobili di proprietà dell'Ipab, se ricorrono alcuni dei seguenti casi:

a) se le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

1. confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

2. terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;

3. manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata;

4. unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'amministrazione, qualora tale proprietario rappresenti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo;

5. porzione di fabbricato di proprietà dell'Ente, facente parte di un immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;



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

4.2 - Il prezzo dell'alienazione sarà stabilito secondo le procedure indicate dall'art. 3 del presente regolamento;

4.3 - L'Ipab comunicherà ai soggetti di cui all'articolo 11.1, l'intenzione di cedere i beni immobili individuati ai sensi dell'art. 10 e il relativo prezzo richiesto. I soggetti interessati all'acquisizione di tali beni dovranno inoltrare all'Ente una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

1. Il prezzo richiesto, in cifre e in lettere, che si intende accettare 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 l'Ente.
2. Accettazione delle seguenti condizioni:
3. Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti della parte acquirente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto stesso, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;

4.4 – Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano le procedure e le modalità di attuazione previste dall'art. 3 – Alienazioni del presente regolamento;

Art. 5 – Norme transitorie e finali

5.1 - Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione di beni patrimoniali degli Enti Locali ed alle più generali norme del Codice Civile.

5.2 - Ai sensi del D.lgs n. 196/03, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento o vendita di cui trattasi.

5.3 - Il presente regolamento è redatto ai sensi delle seguenti normative:

- legge n. 6972 del 17.07.1890;
- Legge regionale n. 22/1986;
- Legge n. 328/2000;
- D.lgs n. 207 del 04.05.2001;
- R.D. n. 99 del 05.02.1891;



- Parere ufficio Legislativo e legale n. 12903/145.11.07;
- D.lgs n. 196/2003;
- Legge 392/78 art. 27 comma 2;
- Dlgs n. 42 del 22.01.2004;
- Legge n. 135/2012;
- Legge n. 163/2006.



Commissario Straordinario
Dr. Saverino Richiusa