

# **Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare**

(approvato con deliberazione n. 15/12 del 11/04/2012)

## **Preambolo**

**Art. 1 Finalità ed oggetto**

## **Titolo I – Patrimonio Immobiliare**

**Art. 2 Beni alienabili**

**Art. 3 Programma di vendita**

**Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni**

**Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene**

**Art. 6 Determinazione del valore dei beni immobili da alienare**

## **Titolo II Procedure**

**Art. 7 Procedure di vendita**

**Art. 8 Asta pubblica**

**Art. 9 Asta pubblica - Procedimento**

**Art. 10 Aste deserte**

**Art. 11 Trattativa privata diretta**

**Art. 12 Prelazione volontaria**

**Art. 13 Garanzie e cauzioni**

**Art. 14 Aggiudicazione e pagamento del prezzo**

**Art. 15 Permuta**

**Art. 16 Stipulazione del contratto**

**Art. 17 Forme di pubblicità degli avvisi di vendita**

**Art. 18 Rinvio**

## **Art. 19 Entrata in vigore**

### **Art. 1 Finalità ed oggetto**

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti all'Edisu Piemonte parzialmente in deroga alla L.R. Piemonte n. 8 in quanto superata, per le procedure dalle sopravvenute leggi n. 196/2009, 118/2011, dlgs n. 85/2010 e d.l. 122/2008 convertito in legge n. 133/2008, d.l. 98 del 2011, legge 214/2011, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento Edisu Piemonte assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

### ***Titolo I*** ***Patrimonio immobiliari***

#### **Art. 2 Beni alienabili**

I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio di Amministrazione con propri provvedimenti, adottati su proposta del responsabile ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi (servitù di passaggio, cessione di volumetrie, etc);
- aree per le quali non sussiste l'interesse al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Edisu.

Sono alienabili:

a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile di Edisu Piemonte, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali Edisu Piemonte sia divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;

b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile di Edisu Piemonte per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;

c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 o nella deliberazione di cui all'art. 4, costituisce implicito provvedimento di cessazione della destinazione pubblica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita secondo quanto disciplinato dal D.Lgs 22-1-2004, n.42.

### **Art. 3 Programma di vendita**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il CdA approva il **Piano delle Alienazioni**, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che Edisu Piemonte intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- ✚ i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- ✚ una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- ✚ per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- ✚ la destinazione del ricavato;
- ✚ i termini di validità del programma stesso.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio, è approvato annualmente e preferibilmente come allegato del Bilancio.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

### **Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni**

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il CdA può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

### **Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene**

L'inclusione di un bene nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del CdA.

Il venir meno della destinazione pubblica si ha quando i fabbricati perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione farà riferimento, come parametro fondamentale, ai valori di mercato fissati tenendo conto della stima che l'Agenzia del demanio o quella del Territorio indicano per l'area di riferimento rispettivamente per la vendita o la locazione.

### **Art. 6 Determinazione del valore dei beni immobili da alienare**

I beni da alienare **vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio competente o da Commissioni tecniche individuate per legge anche tramite il ricorso alle risorse tecniche dell'Agenzia del Demanio previa sottoscrizione di apposita Convenzione tra le parti.**

La perizia estimativa, così come la valorizzazione, vincolanti nel caso di acquisizioni ovvero vendita, deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste da Edisu, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta e nelle trattative di alienazione, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

Il prezzo di vendita di immobili non potrà essere, in ogni caso, inferiore al valore di stima determinato in base alle precedenti disposizioni.

Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

## ***TITOLO II*** ***Procedure***

### **Art. 7 Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) procedura aperta (artt.8, 9 e 10);
- b) trattativa privata diretta (art.11);
- c) prelazione volontaria (art. 12);
- d) permuta (art.17).

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Settore competente. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Settore approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

### ***Art. 8 Procedura aperta***

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n.827 e s.m.i., per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 7.

Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica qualora il prezzo base degli stessi, determinato come indicato al precedente art. 7, sia superiore a euro 35.000,00.

Il responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 10, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

La procedura pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.

I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa secondo i termini di cui al successivo art. 14. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

#### **Art. 9 Procedura aperta – Procedimento**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i. e dal Regolamento per la disciplina dei contratti.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni delle e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.8;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un'ulteriore somma, non inferiore al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria di Edisu Piemonte, la quale rilascerà quietanza. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;

n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;

o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;

p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

b) i dipendenti di Edisu Piemonte che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;

c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art.8.

d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo di Edisu Piemonte.

Le operazioni di esame delle proposte di acquisto sono affidate ad una Commissione di gara composta:

-dal Responsabile del Settore a cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Presidente;

-dal Responsabile del Servizio Patrimonio e contratti e da altro componente appartenente al Settore interessato o scelto presso una altra pubblica amministrazione, in qualità di Teste e avente competenze in materia;

-da un segretario verbalizzante con qualifica di funzionario amministrativo.

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.

L'aggiudicazione è fatta a favore **dell'offerta più conveniente**, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti di EDISU Piemonte consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta. In ogni caso l'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per Edisu.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81, R.D. 827/1924 e s.m.i. e del Regolamento per la disciplina

dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

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; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art.77, ultimo comma, del R.D. n.8271924 e s.m.i.

#### **Art. 10 Aste deserte**

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso, rispetto al prezzo base determinato come indicato al precedente art. 7. In tal caso la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 10% del prezzo suddetto.

Il responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima della aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura al CdA, per l'approvazione.

In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.

In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Se anche la seconda asta risultasse infruttuosa, si procederà ad una terza con un'ulteriore riduzione del 10% e successivamente sarà possibile procedere a trattativa privata.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

#### **Art. 11 Trattativa privata diretta**

La trattativa privata diretta è ammessa quando:

- l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 35.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita;
- a prescindere dal valore di mercato è ammessa trattativa privata diretta qualora la cessione riguardi:
  - a) immobili destinati a residenza o all'attività lavorativa dei locatari/affittuari/conducenti e/o occupanti, qualora siano offerti in vendita agli stessi, a condizione che questi dimostrino di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione/affitto e di risiedere stabilmente nell'immobile o di utilizzarlo quale sede/oggetto della propria attività lavorativa;
  - b) alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
  - c) accertate circostanze eccezionali riconosciute nella deliberazione del Consiglio;
  - d) alienazioni a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
  - e) alienazioni a favore di Società nelle quali Edisu detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali;
  - f) in caso di transazione.

Qualora non risulti possibile aggiudicare il bene mediante trattativa privata diretta si procederà all'esperimento delle procedure previste all'art. 8 e 9 del vigente Regolamento.

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Edisu Piemonte e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia ripartita tra l'Edisu Piemonte ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80% della superficie totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20%. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.

e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano, comunque, un valore massimo di € 25.000,00;

f) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 10.

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 mercato determinato ai sensi del precedente art. 6 e deve essere approvata con deliberazione del CdA, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento di aggiudicazione.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione e della determinazione di aggiudicazione effettuata ai sensi del presente articolo.

Per le garanzie e la cauzione si applica il successivo art.13.

### ***Art. 12 Prelazione volontaria***

Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, Edisu riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

Edisu comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. o di pec, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. o di pec, entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.



Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

### **Art. 13 Garanzie e Cauzione**

Edisu Piemonte 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 ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Edisu Piemonte come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Edisu Piemonte se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

### **Art. 14 Aggiudicazione e pagamento del prezzo**

In caso di aggiudicazione mediante gara, di cui agli artt. 9, 10 e 12, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica o trattativa privata previa gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

### **Art. 15 Permuta**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione di cui agli artt. 3 e 4 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera del CdA nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento.

### **Art. 16 Stipulazione del contratto**

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

Edisu 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 di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

Edisu si riserva inoltre le verifiche presso le autorità competenti (tribunale, prefettura, CCIAA, Agenzia delle Entrate) a tutela della trasparenza della transazione commerciale che andrà a concludere.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

#### **Art. 17 Forme di pubblicità degli avvisi di vendita**

Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Gli avvisi d'asta, nel caso di procedimento per procedura aperta, devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il prezzo di base d'asta raggiunga la somma di € 35.000,00, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, sul B.U.R. Piemonte, salvo le abbreviazioni di cui all'art. 64, R.D. 827/1924;

b) quando il prezzo di base d'asta raggiunga gli € 103.291,38, almeno 20 giorni prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica;

L'avviso d'asta è, inoltre, pubblicato:

- in forma integrale sul Bollettino della Regione Piemonte e sul sito WEB di Edisu;
- per estratto su settimanali a diffusione regionale/locale.

Gli avvisi d'asta sono pubblicati nei comuni dove esistono gli stabili da vendere.

Le pubblicazioni ed inserzioni suddette sono necessarie per la regolarità dei contratti.

I certificati della eseguita pubblicazione ed affissione debbono trovarsi in mano dell'ufficiale che presiede all'asta, allorché questa viene dichiarata aperta.

La forma minima, obbligatoria, della pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale, consiste nella pubblicazione in forma integrale degli avvisi di vendita medesimi sul sito WEB del Edisu Piemonte.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art. 8.

#### **Art. 18 Rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici e al codice civile.

#### **Art. 19 Entrata in vigore**

Il presente Regolamento dispiega la propria efficacia dopo l'avvenuta pubblicazione sul sito istituzionale.