



REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

18 Settembre 2019



Sommario

1.	FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI E STIMA DI VALORE.....	3
3.	PERIZIA DI STIMA.....	3
4.	CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.....	4
5.	PROCEDURE DI VENDITA.....	4
6.	BANDI DI PROCEDURA COMPETITIVA.....	5
7.	PUBBLICAZIONE DELLE PROCEDURE COMPETITIVE.....	6
8.	MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DI SVOLGIMENTO DELLA GARA.....	6
9.	PROCESSO VERBALE.....	7
10.	AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.....	7
11.	PAGAMENTO DEL PREZZO.....	7
12.	STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.....	8
13.	ENTRATA IN VIGORE.....	8



1. FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà Terme di Casciana Spa in Liquidazione, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità ed agli altri principi comunitari, nonché ai principi generali della vigente normativa codicistica in materia di contratti.

Con il presente regolamento si intende assicurare che tali alienazioni avvengano a seguito di adeguate forme di pubblicità ed in osservanza dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa, con procedure che garantiscano le soluzioni di vendita più convenienti per la Società.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E STIMA DI VALORE

A seguito di delibera dell'Assemblea Straordinaria del 15/10/2018, che ha posto in liquidazione la Società Terme di Casciana, è stata stabilita la possibilità di alienare i beni immobili non strumentali alle attività termali.

I beni oggetto di alienazione sono identificati con indicazione delle loro caratteristiche principali:

- a) l'ubicazione, il genere, la descrizione e la conformità urbanistica;
- b) gli elementi catastali (individuazione, consistenza, rendita, ecc...)
- c) le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la sicurezza del territorio e delle proprietà dei terzi;
- d) eventuali diritti di godimento sia di natura reale che obbligatoria, diritti di prelazione, pesi comunque eventualmente gravanti e tali da interferire con il libero godimento e disponibilità dei beni.

3. PERIZIA DI STIMA

Una volta identificati, i beni devono essere periziati e stimati da un professionista esperto (in possesso di lauree in architettura, ingegneria o diploma di geometra, perito edile con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata nella stima dei



beni immobili) mediante dettagliata descrizione e valutazione dei beni. La perizia dovrà essere giurata in tribunale.

Le valutazioni di stima devono esplicitare il criterio adottato per rappresentare il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto anche del prezzo praticato per eventuali immobili simili in zona.

Le spese eventualmente sostenute dallo stimatore per l'acquisizione di documentazione tecnica necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dalla Società, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste per legge per la determinazione del relativo compenso.

Gli esperti ed 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, anche per interposta persona, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le condizioni generali di vendita sono formulate sulle seguenti basi:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo coi medesimi pesi e nello stato in cui si trovano e come sono posseduti dall'Azienda
- b) il compratore è obbligato con il solo atto di aggiudicazione, mentre gli obblighi della Società sono subordinati alla approvazione del contratto da parte dei Soci Pubblici, Regione Toscana e Comune di Casciana Terme-Lari, mediante apposita delibera di Assemblea ordinaria, ove prevista.

L'accettazione della previsione costituisce una condizione essenziale di partecipazione.

5. PROCEDURE DI VENDITA

All'alienazione dei beni immobili della Società si procede mediante meccanismo competitivo pubblico. La gara è costituita da una procedura competitiva aperta.



6. BANDI DI PROCEDURA COMPETITIVA

Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede di norma mediante procedura competitiva aperta, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base di gara, indicato nel relativo bando, senza alcun limite di aumento e con l'esclusione delle offerte in diminuzione.

L'avviso di procedura deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) gli estremi di identificazione della Società;
- b) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene immobile da alienare;
- c) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene immobile;
- d) il prezzo estimativo posto a base di gara ed i termini di pagamento del corrispettivo;
- e) il responsabile del procedimento di alienazione ed i riferimenti per ottenere i documenti
- f) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà all'apertura delle offerte;
- g) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero quelle che comportano l'incapacità di contrarre con gli Enti Pubblici o gli Enti a partecipazione pubblica;
- k) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, con l'eventuale indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (come spese d'asta, contratto, registrazione, etc.);
- i) le modalità ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione o delle offerte dei concorrenti, corredate della prova dell'eseguito deposito della cauzione prevista dal capitolato;



l) l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia per lo meno eguale al minimo rialzo rispetto alla base di gara.

7. PUBBLICAZIONE DELLE PROCEDURE COMPETITIVE APERTE

I bandi delle procedure competitive aperte, a cura del Responsabile del Procedimento, sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicità:

- a) pubblicazione integrale sul sito internet della Società;
- b) pubblicazione per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- c) pubblicazione per estratto su un quotidiano nazionale.

Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile del Procedimento, anche altri mezzi di pubblicità e canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.

Gli estratti degli avvisi di gara, redatti in forma sintetica, devono in ogni caso contenere:

- 1) gli estremi di identificazione della Società;
- 2) una sommaria descrizione dei beni da vendere;
- 3) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
- 4) i riferimenti per la consultazione dell'avviso integrale pubblicato sul sito internet della Società; a tal fine la Società stessa deve assicurare, per tutta la durata della pubblicazione, la concreta possibilità di accedere al sito e scaricare le informazioni.

La pubblicazione non può essere inferiore a **trenta giorni**.

8. MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DI SVOLGIMENTO DELLA GARA.

Della gara si occupa apposita commissione nominata dal Responsabile del Procedimento, composta da almeno tre membri dotati di competenze tecniche e/o giuridiche idonee a garantire il perfetto svolgimento della procedura.



La gara si svolge presso la sede della Società e le modalità sono pubblicate nel bando almeno 30 giorni prima.

9. PROCESSO VERBALE

L'esito della gara si fa constatare mediante verbale, nel quale sono enunciati:

- a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si svolge la gara;
- b) il nome, cognome e qualità dei commissari che assistono alle operazioni di gara nonché del Segretario verbalizzante;
- c) il valore di perizia sul quale la gara è aperta;
- d) il nome, cognome e residenza o domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte fatte ed il prezzo offerto;
- f) l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio nome, o per procura, o per persona da dichiarare;
- g) l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo, ai patti ed alle condizioni stabilite dall'avviso di gara.

Quando non siano state presentate offerte o queste non siano accettabili a norma di legge o del presente regolamento, si compila un processo verbale di gara infruttuosa.

10. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva dell'immobile è effettuata con determinazione del Responsabile del Procedimento successivamente all'esito positivo di tutti i controlli stabiliti dalla legge e dal regolamento.

11. PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo dell'immobile deve essere pagato con le modalità e nei termini previsti nell'avviso di gara. Di norma, e salve eventuali diverse indicazioni contenute nel capitolato medesimo, il prezzo dovrà essere pagato in unica soluzione entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva che avverrà esclusivamente e condizionatamente alla delibera di autorizzazione da parte dei Soci Pubblici, ove previsto.

All'acquirente verrà rilasciata quietanza dell'avvenuto pagamento.



Dal giorno del pagamento del prezzo l'aggiudicatario subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni che competono alla Società e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e degli altri pesi, ma non potrà entrare nel possesso materiale dei beni aggiudicati prima della stipula del contratto di vendita.

12. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto per il trasferimento dell'immobile a seguito della aggiudicazione definitiva dovrà essere stipulato entro 30 giorni dal pagamento del prezzo dinanzi a notaio scelto dalla Società.

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 alla Società, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari motivati.

13. ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore decorsi 7 giorni dalla pubblicazione sul sito istituzionale della Società.