

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA

Regolamento per la disciplina delle acquisizioni , delle alienazioni , delle permutate e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia della Spezia ex art. 7 Legge Regione Liguria 40/2013

Art. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento disciplina l'attività di acquisizione, alienazione, permuta e locazione di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) da parte dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia della Spezia, di seguito indicata come "l'Azienda".

Art. 2 - Acquisizione in proprietà

1. L'acquisizione in proprietà di beni immobili è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico sulla base di apposita istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi dell'acquisizione stessa.

2. Preliminarmente si fa luogo alla pubblicazione di un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità

3. L'avviso deve indicare:

- l'ubicazione dell'immobile che l'Azienda intende acquistare

-le caratteristiche tecniche e funzionali richieste

-le modalità e i termini di presentazione dell'offerta

-ogni altra eventuale indicazione relativa ad adempimenti connessi con il procedimento di acquisto

4. La presentazione di offerte da parte di terzi non comporta alcun obbligo in capo all'Azienda.

5. Qualora nel termine disposto per la presentazione non siano pervenute offerte ovvero le stesse non siano state ritenute congrue rispetto alle finalità dell'acquisizione, l'Azienda procede mediante trattativa privata.

6. Restano salve le diverse modalità per l'acquisto di beni immobili previste da specifiche norme di legge (aste pubbliche, aste giudiziarie e similari).

7. Con Decreto dell'Amministratore Unico viene disposto l'acquisto del bene individuato secondo le modalità previste nel presente articolo.

Art. 3 - Locazione , concessioni e comodati passivi

1. L'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico sulla base di apposita istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi dell'acquisizione stessa.

2. Preliminarmente si fa luogo alla pubblicazione di un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità

3. L'avviso deve indicare:

- l'ubicazione dell'immobile

-le caratteristiche tecniche e funzionali richieste

-le modalità e i termini di presentazione dell'offerta

-ogni altra eventuale indicazione relativa ad adempimenti connessi con il procedimento di cui al presente articolo

4. La presentazione di offerte da parte di terzi non comporta alcun obbligo in capo all'Azienda.

5. Qualora nel termine disposto per la presentazione non siano pervenute offerte ovvero le stesse non siano state ritenute congrue rispetto alle finalità dell'acquisizione, l'Azienda procede mediante trattativa privata.

6. Con Decreto dell'Amministratore Unico viene disposto l'acquisizione del bene individuato secondo le modalità previste nel presente articolo.

Art. 4 - Alienazione di beni immobili

1. L'Azienda può individuare beni immobili, rientranti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento, da destinare alla vendita.

2 . La vendita di beni immobili è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico sulla base di apposita istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi della stessa.

3. Salvo quanto previsto nel successivo art. 5 all'alienazione si provvede mediante procedura ad evidenza pubblica

4. Nel bando o avviso di vendita sono contenuti la descrizione dei beni, il relativo prezzo, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte ed ogni ulteriore elemento necessario.

5. Il bando o avviso di vendita è pubblicato sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità

6. Qualora il primo esperimento della procedura di cui sopra vada deserto, l'Azienda può procedere a trattativa privata con le modalità di cui al successivo art. 5 oppure disporre un ulteriore esperimento di offerta mediante avviso pubblico con riduzione del prezzo di alienazione. Tale riduzione è determinata con il provvedimento dell'Amministratore Unico che indice la nuova procedura.

7. Gli immobili per i quali entrambe le procedure ad evidenza pubblica siano andate deserte sono venduti a trattativa privata secondo quanto disposto dal successivo art. 5.

Art. 5 - Alienazione mediante trattativa privata

1. L'alienazione mediante trattativa privata avviene nei casi previsti dai commi 6 e 7 del precedente articolo.

2. Si procede inoltre all'alienazione mediante trattativa privata dei beni rientranti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento quando gli stessi vengano alienati ad un ente pubblico che intenda destinare il bene al perseguimento delle proprie finalità istituzionali.

3. L'alienazione mediante trattativa privata è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico in cui viene dato atto della sussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento. Nel Decreto o in disciplinare ad esso allegato vengono individuate altresì le modalità di presentazione di eventuali offerte, secondo quanto previsto dal successivo comma 5 e le modalità di svolgimento della trattativa nonché il termine, prorogabile, entro cui essa deve concludersi.

4. In caso di alienazione a trattativa privata può farsi luogo alla pubblicazione di un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

5. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni dovranno inoltrare all'Azienda una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- documentazione attestante la natura giuridica del richiedente ed il tipo di attività svolta e/o che si intende svolgere
- il prezzo a corpo offerto per l'immobile (non sono ammesse offerte al ribasso rispetto al valore di vendita)

-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 e urbanistica

- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda da qualsiasi responsabilità al riguardo

6. A richiesta dell'Azienda dovrà inoltre essere prodotta apposita cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, tramite bonifico presso la tesoreria dell'Ente , con successiva consegna della ricevuta comprovante l'avvenuto deposito della detta cauzione .

7. Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente, con applicazione degli interessi al tasso legale e iscrizione di ipoteca legale , la rateizzazione del pagamento per un periodo massimo e alle condizioni stabilite nel provvedimento che dispone l'alienazione mediante trattativa privata.

8. La vendita conseguente è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico , nel quale si dà atto delle modalità con le quali si è condotta la trattativa e dell' istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi dell'alienazione.

Art. 6 – Stima degli immobili

1. Le stime degli immobili rientranti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento e le verifiche di congruità delle offerte d'acquisto sono effettuate dall'Ufficio Patrimonio dell'Azienda.

2. Le perizie di stima, qualora particolari ragioni d'urgenza, complessità o opportunità lo richiedano, possono essere affidate a tecnici o studi esterni qualificati

Art. 7 - Permute

1. La permuta di beni immobili è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico sulla base di apposita istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi della stessa. Nel provvedimento si dà atto delle specifiche ragioni che , nell'interesse aziendale, anche in riferimento ai programmi di intervento, rendono necessaria e conveniente la permuta con riferimento allo specifico bene permutando.

2. La permuta è effettuata con il proprietario del bene permutando a trattativa privata.

Art. 8 - Advisor immobiliare

1. Con decreto dell'Amministratore Unico può essere disposto che l'Azienda si avvalga dell'attività di un advisor immobiliare. L'incarico può essere conferito ad una società direttamente o indirettamente controllata dalla Regione Liguria o, previo procedimento ad evidenza pubblica, ad altro soggetto operante nel mercato immobiliare.

2. Tale soggetto potrà;

- svolgere attività di ricognizione del mercato immobiliare
- fornire elementi per la formulazione di linee strategiche di investimento in portafogli immobiliari, nonché per la revisione delle stesse
- predisporre due diligence tecnico-amministrativa
- pubblicizzare il portafoglio immobiliare mediante l'utilizzo di organi di informazione e mediante la partecipazione a fiere o convegni specialistici
- svolgere attività di supporto alla vendita di volta in volta disposta con provvedimento dell'Amministratore Unico

Art. 9 - Locazioni

1. La concessione in locazione di beni immobili rientranti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico sulla base di apposita istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi dell'acquisizione stessa.
2. Salvo quanto previsto nel presente articolo relativamente ai casi in cui si può procedere a trattativa privata, alla concessione in locazione si provvede mediante procedura ad evidenza pubblica
3. Nell'avviso di locazione sono contenute la descrizione dei beni, il relativo canone, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte ed ogni ulteriore elemento necessario.
4. L'avviso di locazione è pubblicato sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità
5. Qualora il primo esperimento della procedura di cui sopra vada deserto, l'Azienda può procedere a trattativa privata con le modalità di seguito indicate oppure disporre un ulteriore esperimento di offerta mediante avviso pubblico con eventuale riduzione del canone di locazione. Tale riduzione è determinata con il provvedimento dell'Amministratore Unico che indice la nuova procedura.
6. Gli immobili per i quali entrambe le procedure a evidenza pubblica siano andate deserte sono locati a trattativa privata secondo quanto disposto dai commi seguenti.
7. Si procede inoltre alla locazione mediante trattativa privata dei beni rientranti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento quando gli stessi vengano locati ad un ente pubblico non economico che intenda destinare il bene al perseguimento delle proprie finalità istituzionali.
8. La locazione mediante trattativa privata è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico in cui viene dato atto della sussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento. Nel Decreto, ovvero in disciplinare ad esso allegato, vengono individuate altresì le modalità di presentazione di eventuali offerte e le modalità di svolgimento della trattativa nonché il termine, prorogabile, entro cui essa deve concludersi.

9. In caso di locazione a trattativa privata può farsi luogo alla pubblicazione di un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

10. I soggetti interessati alla locazione dei beni dovranno inoltrare all'Azienda una proposta di locazione contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- documentazione attestante la natura giuridica del richiedente ed il tipo di attività svolta e/o che si intende svolgere

- il canone di locazione offerto per l'immobile di importo non inferiore a quello indicato dall'Azienda

-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 e urbanistica

- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda da qualsiasi responsabilità al riguardo

11. La locazione conseguente è disposta con Decreto dell'Amministratore Unico nel quale si dà atto delle modalità con le quali si è condotta la trattativa e dell'istruttoria svolta dai competenti uffici aziendali in ordine agli aspetti tecnico-patrimoniali, contabili e amministrativi della locazione.

Art. 10 - Norma di rinvio

Per le alienazioni e locazioni di immobili non compresi nell'ambito di applicazione del presente Regolamento restano ferme le specifiche disposizioni e procedure che li riguardano

Art. 11 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di sottoscrizione del relativo Decreto di approvazione da parte dell'Amministratore Unico.

La Spezia, 20/5/2014

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Arch. Giancarlo Ratti)