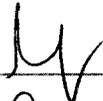
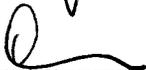


Az. Osp. – Univ. Pisana	REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI	R.A. 07 Rev. 00 Pag. 1 di 9
------------------------------------	--	--

R.A. 07

Regolamento Aziendale

per l'alienazione dei Beni Immobili

FASI	NOME	FUNZIONE	DATA	FIRMA
REDATTO	<i>Avv. Annalisa Vagelli</i>	Direttore U.O. Patrimonio LL.PP.	15/18/16	
VERIFICATO	<i>Ing. Rinaldo Giambastiani</i>	Direttore Dipartimento Area Tecnica	15/12/15	
APPROVATO	<i>Dott. Carlo Rinaldo Tomassini</i>	Direttore Generale	18/12/15	
EMESSO	<i>Dott. S. Giuliani</i>	Direttore S.D. Qualità e Accreditamento	21/12/15	

Il presente regolamento è stato elaborato a cura di:

- *Avv. Annalisa Vagelli, Dott. Gabriele Becherini*

Revisionato a cura di:

- *Ing. Rinaldo Giambastiani* Direttore Dipartimento Area Tecnica

La Sez. Dip. Qualità e Accreditamento, in ottemperanza alla P.A. 01: “Gestione documentazione qualità”, ha provveduto ad effettuare:

- la verifica di conformità (requisiti attesi, codifica, congruità con la documentazione aziendale esistente);
- la convalida e l'emissione (responsabilità, approvazione, definizione lista di distribuzione);
- la distribuzione e la conservazione.

Az. Osp. – Univ. Pisana	REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI	R.A. 07 Rev. 00 Pag. 3 di 9
------------------------------------	--	--

I N D I C E

- art. 1 Finalità ed oggetto	pag. 4
- art. 2 Beni alienabili	pag. 4
- art. 3 Individuazione del prezzo di vendita	pag. 4
- art. 4 Beni vincolati	pag. 4
- art. 5 Diritto di prelazione	pag. 4
- art. 6 Modalità di alienazione	pag. 5
- art. 7 Asta pubblica	pag. 5
- art. 8 Bando di Gara	pag. 5
- art. 9 Offerte di acquisto pre - gara	pag. 6
- art. 10 Offerte di acquisto post-gara	pag. 7
- art. 11 Trattativa privata	pag. 8
- art. 12 Permuta	pag. 8
- art. 13 Pubblicità	pag. 6
- art. 14 Contratto e modalità di pagamento	pag. 8
- art. 15 Spese contrattuali	pag. 9
- art. 16 Disposizioni finali	pag. 9
- Art. 17 Responsabilità	pag. 9
- Art. 18 Modalità di aggiornamento e sua periodicità	pag. 9

Az. Osp. – Univ. Pisana	REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI	R.A. 07 Rev. 00 Pag. 4 di 9
------------------------------------	--	--

ART. 1

FINALITÀ ED OGGETTO

1- Il presente regolamento definisce le procedure da applicare per l'alienazione dei beni immobili del Patrimonio dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana (di seguito AOUP) in conformità a quanto previsto dall'art. 115 della L.R.T. 24 febbraio 2005 n. 40 e s.m.i. ed ai sensi della normativa vigente in materia.

2- Con le disposizioni del presente Regolamento l'AOUP assicura criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di semplificare le procedure di alienazione.

ART. 2

BENI ALIENABILI

1- Per poter avviare gli adempimenti per l'alienazione dei beni immobili è necessaria l'adozione da parte del Direttore Generale dell'AOUP di un provvedimento che, in conformità alle previsioni dei piani attuativi e del bilancio pluriennale, individui i beni da alienare -indicando il prezzo di stima e la procedura da adottare.(L.R.T. 40/2005 art. 115).

2- I beni vengono alienati nello stato di fatto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1- I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa redatta facendo riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e secondo criteri e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare.

2- La redazione della perizia di stima viene affidata all'Agenzia delle Entrate e/o a società e/o professionisti esterni aventi particolare esperienza nel settore immobiliare.

3- Il valore determinato dalla perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita a base d'asta. A tale prezzo saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese d'asta e contrattuali nonché quelle tecniche sostenute e da sostenere.

ART.4

BENI VINCOLATI

1- L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali, quali ad esempio i beni sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale, storica, artistica o architettonica, può essere effettuata solo dopo aver acquisito l'autorizzazione delle Autorità competenti, ove prevista per legge, e secondo le modalità specificatamente stabilite.

ART.5

DIRITTO DI PRELAZIONE

1- Quando sul bene oggetto di vendita possa essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita, e gli atti e/o provvedimenti

<p>Az. Osp. – Univ. Pisana</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI</p>	<p>R.A. 07 Rev. 00 Pag. 5 di 9</p>
---	---	---

relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita devono essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

**ART.6
MODALITÀ DI ALIENAZIONE**

1- Ai sensi dell'art. 115 della LRT 40/2005 si può procedere alla vendita dei beni da alienare mediante:

- asta pubblica;
- trattativa privata.

**ART.7
ASTA PUBBLICA**

1- Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica secondo le procedure previste dalla normativa vigente, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 3. Le offerte vanno inviate alla AOUP, ad esclusivo rischio del concorrente, nel termine massimo previsto dal bando.

2- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione della AOUP consegue alla stipula del contratto di compravendita a seguito dell'aggiudicazione definitiva. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

**ART. 8
BANDO DI GARA**

1- Il bando di gara contiene, di norma, i seguenti elementi:

- a) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
- b) il prezzo a base di gara, i termini e il pagamento;
- c) le modalità di svolgimento della gara e dell'aggiudicazione della stessa;
- d) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
- e) l'ammontare e la tipologia della cauzione che non può essere inferiore al 5% del prezzo a base di gara;
- f) l'indicazione se si potrà procedere anche in presenza di una sola offerta;
- g) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
- h) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- i) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie previste nel bando stesso;
- j) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- k) la facoltà da parte della AOUP di non procedere alla vendita anche in seguito all'esperimento di gara;
- l) i termini per lo svincolo della cauzione dei soggetti non aggiudicatari;
- m) i termini per la stipula del contratto;
- n) modalità per esercitare eventuali diritti di prelazione;

<p>Az. Osp. – Univ. Pisana</p>	<p>REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI</p>	<p>R.A. 07 Rev. 00 Pag. 6 di 9</p>
---	---	---

- o) le modalità di apertura delle eventuali offerte pre-gara di cui all'art. 9;
p) eventuali modalità di presentazione delle offerte post- gara di cui all'art. 10.

ART. 9

OFFERTE DI ACQUISTO PRE-GARA

1- Qualora un soggetto voglia presentare un'offerta per l'acquisto di un bene immobile di proprietà della AOUP di cui sia stata decisa la vendita dagli organi competenti, può farlo anche prima che sia pubblicato il bando di gara.

2- Le offerte di acquisto pre-gara hanno natura di proposta irrevocabile per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'AOUP consegue solo alla stipula del contratto. Sono pertanto immediatamente vincolanti in caso di gara deserta e danno luogo -in caso di offerte presentate in sede di gara- all'attribuzione di un diritto di prelazione a favore dell'offerente, da esercitare con le modalità previste dal bando.

3- Le offerte di acquisto pre-gara sono ammissibili solo a condizione che il prezzo offerto sia almeno pari al prezzo a base di gara e che siano pervenute almeno un giorno prima della data di pubblicazione del bando.

4- Il plico contenente l'offerta -con apposta la dicitura "OFFERTA PRE GARA PER ACQUISTO (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE) NON APRIRE"- dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, via Roma 67, 56126 PISA, esclusivamente con una delle seguenti modalità:

- a mano negli orari di apertura dell'ufficio (www.ospedalepisa.it);
- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- mediante agenzia di recapito autorizzata;

In ogni caso AOUP declina qualunque responsabilità in ordine alla mancata ricezione e ad eventuali ritardi nel recapito tali da determinare la non ammissibilità dell'offerta. A tale riguardo farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo nonché l'ora di arrivo/presentazione apposta sul plico dal funzionario addetto.

5- Le offerte -per essere considerate valide- devono essere sottoscritte in originale dal soggetto offerente o dal legale rappresentante o dal delegato con procura (con allegata fotocopia del documento di identità), devono contenere l'espressa accettazione delle clausole previste nel presente regolamento, ed essere accompagnate dalla ricevuta di versamento presso la Tesoreria dell'AOUP della cauzione -pari al 10% del prezzo di stima. Il soggetto che presenta un'offerta prima della gara dovrà altresì attestare -mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà- il possesso della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

6- Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

7- L'indicazione del prezzo offerto deve essere contenuta all'interno del plico di cui al comma 4, in busta separata chiusa e sigillata con apposta la seguente dicitura "OFFERTA ECONOMICA ACQUISTO (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE) NON APRIRE". La busta con l'indicazione del prezzo offerto non verrà aperta se non in sede di gara con le modalità previste dal bando stesso.

8- Qualora la gara vada deserta, il bene verrà aggiudicato all'offerente pre-gara a condizione che il prezzo offerto risulti almeno pari al prezzo posto a base di gara. Se vi sono più offerte pre-gara, il bene sarà aggiudicato al soggetto che avrà offerto prima della gara il prezzo più alto. Nel caso in cui tale soggetto si renda inadempiente, il bene sarà aggiudicato al soggetto che abbia offerto prima

<p>Az. Osp. – Univ. Pisana</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI</p>	<p>R.A. 07 Rev. 00 Pag. 7 di 9</p>
---	---	---

della gara il prezzo immediatamente inferiore e così via in ordine decrescente e comunque con le modalità precisate nel bando.

9- Il soggetto che presenta un'offerta prima della gara, in caso di aggiudicazione, dovrà altresì dichiarare, il possesso dei requisiti previsti dal bando di gara nei termini previsti dallo stesso. L'AOUP provvederà a verificare la correttezza delle dichiarazioni fornite in esito alle quali disporrà l'aggiudicazione definitiva.

10- L'AOUP riterrà valida e impegnativa l'offerta pre-gara fino al termine che l'offerente dichiarerà nell'offerta stessa. Tale termine non potrà essere inferiore a 12 mesi.

11- In caso di inadempimento da parte dell'offerente la cauzione versata sarà introitata dall' AOUP.

12- In caso di offerte pre-gara di pari importo avrà precedenza l'offerta che è pervenuta prima all'Ufficio Protocollo e farà fede l'ora di arrivo/presentazione apposta sul plico dal funzionario addetto.

ART. 10

OFFERTE DI ACQUISTO POST-GARA

1- Nel caso in cui una gara pubblica vada deserta -se il bando lo prevede- i soggetti interessati potranno presentare un'offerta per l'acquisto del bene immobile oggetto di gara con le modalità previste nel bando stesso.

2- Le offerte post-gara saranno ammissibili solo se pervenute successivamente alla pubblicazione della delibera di dichiarazione di gara deserta.

3- Il plico contenente l'offerta -con apposta la dicitura "OFFERTA POST GARA PER ACQUISTO (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE) NON APRIRE"- dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, via Roma 67, 56126 PISA, esclusivamente con una delle seguenti modalità:

- a mano negli orari di apertura dell'ufficio (www.ospedalepisa.it);
- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- mediante agenzia di recapito autorizzata;

In ogni caso AOUP declina qualunque responsabilità in ordine alla mancata ricezione e ad eventuali ritardi nel recapito tali da determinare la non ammissibilità dell'offerta. A tale riguardo farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo nonché l'ora di arrivo/presentazione apposta sul plico dal funzionario addetto.

4- Le offerte -per essere considerate valide- dovranno essere sottoscritte in originale dal soggetto offerente o dal legale rappresentante o dal delegato con procura (con allegata fotocopia del documento di identità), dovranno contenere l'espressa accettazione delle clausole previste nel presente regolamento, ed essere accompagnate dalla ricevuta di versamento presso la Tesoreria dell'AOUP della cauzione, pari al 10% del prezzo a base di gara. Il soggetto che presenta un'offerta prima della gara dovrà altresì attestare -mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà- il possesso della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e dei requisiti previsti dal bando di gara. L'AOUP provvederà a verificare la correttezza delle dichiarazioni fornite.

5- Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

6- Non sono ammesse offerte con ribasso superiore al 10% del prezzo indicato a base di gara.

7- L'indicazione del prezzo offerto deve essere contenuta all'interno del plico di cui al comma 3, in busta separata chiusa e sigillata con apposta la seguente dicitura "OFFERTA ACQUISTO

<p>Az. Osp. – Univ. Pisana</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI</p>	<p>R.A. 07 Rev. 00 Pag. 8 di 9</p>
---	---	---

(DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE) ”. La busta con l'indicazione del prezzo offerta non verrà aperta se non successivamente alla scadenza dei termini di cui al comma 1.

8- Il bene verrà aggiudicato con le modalità previste dal bando e/o dalla delibera di dichiarazione di gara deserta.

9- L'AOUP riterrà valida e impegnativa l'offerta post-gara fino al termine che l'offerente dichiarerà nell'offerta stessa. Tale termine non potrà essere inferiore a 12 mesi.

10- In caso di inadempimento da parte dell'offerente la cauzione versata sarà introitata dall' AOUP.

11- In caso di offerte post-gara di pari importo avrà precedenza l'offerta che è pervenuta prima all'Ufficio Protocollo, farà fede l'ora di arrivo/presentazione apposta sul plico dal funzionario addetto.

ART.11

TRATTATIVA PRIVATA

1- L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata solamente quando ricorrano i presupposti previsti dall'art. 115 commi 8,9,10 della L.R.T. 24 febbraio 2005 n. 40.

ART.12

PERMUTA

1- Nel caso concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta di beni immobili alienabili mediante trattativa privata con soggetti pubblici o privati.

2- La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.

3- La permuta potrà avvenire anche con conguaglio di denaro .

ART.13

PUBBLICITÀ

1- Dell'alienazione è dato pubblico avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana e almeno su due quotidiani nazionali, di cui uno avente particolare diffusione sul territorio regionale, sul sito www.ospedalepisa.it e comunque con le modalità ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto di vendita.

ART.14

CONTRATTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

1- La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula del contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile e della normativa vigente in materia.

2- Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso la Tesoreria dell'AOUP prima della stipula dell'atto.

3- La cauzione prodotta a garanzia dell'offerta viene computata in acconto sul prezzo di aggiudicazione mentre diversamente sarà trattenuta da AOUP qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

<p>Az. Osp. – Univ. Pisana</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO AZIENDALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI</p>	<p style="text-align: right;">R.A. 07 Rev. 00 Pag. 9 di 9</p>
---	---	--

4- In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, l'AOUN, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione prestata, fermo restando comunque eventuale richiesta di risarcimento danni.

5- Il bando può prevedere adeguate forme di pagamento rateale, con iscrizione dell'ipoteca legale.

6- La sistemazione catastale e la documentazione relativa alla regolarità urbanistica del bene sono a carico dell'acquirente.

ART.15

SPESE CONTRATTUALI

1- Sono a carico dell'acquirente oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

- spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.);
- spese tecniche sostenute e da sostenere (frazionamento catastale, perizia estimativa, ecc.);
- spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili, nessuna esclusa ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante.

ART.16

DISPOSIZIONI FINALI

1- Il presente regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

2- Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutti i rapporti giuridici disciplinati dal presente regolamento instaurati successivamente alla sua data di entrata in vigore.

3- Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza della U.O. Patrimonio, Lavori Pubblici, Gestione Contratti Assicurativi e Sinistri.

4- Per quanto non esplicitamente previsto e specificatamente stabilito negli articoli che precedono si fa formale rinvio alle disposizioni del Codice Civile nonché delle vigenti leggi in materia.

ART. 17

RESPONSABILITA'

Le responsabilità delle singole attività verranno indicate di volta in volta nelle varie fasi.

ART. 18

MODALITA' DI AGGIORNAMENTO E SUA PERIODICITA'

L'aggiornamento del presente regolamento è consequenziale al mutamento delle norme nazionali, regionali o etico-professionali o in occasione di mutamenti di indirizzo proposti da norme, regolamenti ed indicazioni tecniche degli organismi scientifici nazionali ed internazionali o in occasione di mutamenti delle strategie, delle politiche complessive e delle esigenze organizzative aziendali. Si precisa che, ad ogni modo, la revisione va effettuata almeno ogni 3 anni.