

OPERA PIA OSPEDALE S. GIOVANNI BATTISTA

Torri in Sabina(Rieti)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO

N.36 del 27/03/2017	OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE.

L'anno DUEMILADICIASSETTE il giorno VENTISETTE del mese di MARZO alle ore 08,30 nella sala delle adunanze si è riunito il Signor BERNOCCHI SETTIMIO, Commissario Amministrativo, nominato con decreto del Sindaco del Comune di Torri in Sabina - Prot. n.3393 del 17/06/2016. Assiste alla seduta il Segretario, Dr. Mauro Di Rocco ;

Il Commissario, dopo avere premesso che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti, i seguenti pareri:

Parere favorevole di regolarità tecnica;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dr. Mauro Di Rocco

Parere favorevole di regolarità contabile;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dr. Mauro Di Rocco

delibera sull'argomento in oggetto.

IL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO

PREMESSO CHE:

1. L'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, con sede in Torri in Sabina, venne eretta in ente morale con R.D. del 07/09/1864 con lo scopo di ricoverare i vecchi poveri infermi del Comune di Torri in Sabina.
2. L'Amministrazione dell'Opera Pia fu affidata con R.D. 08/09/1867 alla Congregazione di Carità di Torri in Sabina, costituita in virtù della legge 03/08/1862. Tali riferimenti sono contenuti nello statuto della Congregazione di Carità di Torri in Sabina, approvato con R.D. del 26-3-1968. Sin d'allora l'Opera Pia non ha avuto propri e separati organi di amministrazione.
3. Con legge n. 847/1937 vennero soppresse le Congregazioni di Carità e le relative funzioni vennero trasferite agli Enti Comunali di Assistenza (E.C.A.). Anche l'Opera Pia di Torri venne interessata da tale processo di subordinazione agli organi dell'E.C.A. (Comitato comunale);
4. La legge regionale del Lazio n. 22 del 1978 dispose lo scioglimento degli E.C.A. (art. 1) e le **istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza**, già amministrate dagli E.C.A., in attesa della riforma dell'assistenza pubblica, vennero affidate in amministrazione ad un Commissario nominato dal Comune ove aveva sede l'Ente Comunale di Assistenza (Art. 8). A tale disciplina venne sottoposta anche l'Opera Pia di Torri, in quanto precedentemente amministrata dall'E.C.A. La Regione Lazio non ha ancora approvato la nuova disciplina del settore, ragione per cui l'Opera Pia viene ancora ad oggi amministrata da un Commissario Amministrativo nominato dal Sindaco del Comune di Torri in Sabina

Considerato che questo ente ha intenzione di dotarsi di un regolamento che assicuri trasparenza e adeguata pubblicità utilizzando modalità che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione garantendo le scelte più convenienti per l'Amministrazione;

Tenuto conto dell'art.1, comma 23, della legge regionale del Lazio n. 22/2009, come modificato dall'art. 1, comma 10, della legge regionale del Lazio n. 12/2016;

Preso atto che è stata predisposta, a cura del Segretario dell'ente, una proposta di "Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà dell'ente", composta da n. 12 articoli, che si allega alla presente;

DELIBERA

1. Di approvare il "Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà dell'ente", che si compone di n. 12 articoli, nel testo riportato in allegato al presente atto;
2. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA

Torri in Sabina

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE

Approvato con delibera del Commissario Amministrativo n. 36 del 27.03.17

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G' followed by a vertical line.

INDICE

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Beni da alienare

Art. 3 – Perizia dettagliata per la vendita di terreni e fabbricati

Art. 4 – Modalità di alienazione

Art. 5 – Trattativa privata

Art. 6 – Modalità di presentazione dell'offerta per la trattativa privata

Art. 7 – Asta pubblica

Art. 8 – Predisposizione avviso d'asta pubblica

Art. 9 – Affissione e pubblicazione avviso d'asta pubblica

Art. 10 – Espletamento dell'Asta pubblica

Art. 11 – Asta pubblica deserta. Eventuale riduzione del prezzo

Art. 12 – Norme transitorie e finali

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio dell'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della legge 127/97, anche in parziale deroga delle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 – Beni da alienare

1. I beni immobili da alienare devono essere preventivamente individuati con deliberazione del Commissario Amministrativo dell'ente. Tali beni verranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art. 3 – Perizia dettagliata per la vendita di terreni e fabbricati

1. Per ciascun bene verrà redatta una perizia di stima giurata sul valore di mercato redatta da professionisti esterni incaricati dall'Ente.

Art. 4 – Autorizzazione regionale

1. Le alienazioni inserite nella deliberazione di cui all'art. 2 potranno essere effettuate previa autorizzazione obbligatoria e vincolante della competente direzione regionale in materia di rapporti con le IPAB, ai sensi dell'art.1, comma 23, della legge regionale del Lazio n. 22/2009, come modificato dall'art. 1, comma 10, della legge regionale del Lazio n. 12/2016.
2. A tal fine l'ente presenta la deliberazione di cui all'art. 2, corredata della perizia giurata di cui all'art. 3 e la relazione tecnica che attesti le ragioni del danno derivante dalla mancata alienazione, nonché le finalità di pubblica utilità ad essa sottese e i progetti di investimento per le finalità assistenziali e di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati.
3. La relazione tecnica e la perizia giurata sono pubblicati per un periodo non inferiore a trenta gironi sul sito dell'Opera Pia.

Art. 4 – Modalità di alienazione

1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) Asta pubblica
 - b) Trattativa privata

Art. 5 – Asta Pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per tutti i casi, fatta eccezione per i casi di ricorso alla trattativa privata di cui al successivo art. 9.
2. La procedura prevede le seguenti fasi:



- a) Predisposizione dell'avviso d'asta;
- b) Pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Torri in Sabina, nel sito dell'Opera Pia, affissione luoghi pubblici dell'avviso d'asta ed, eventualmente, sui siti web specializzati di aste e vendite immobiliari.
- c) Espletamento della procedura di gara con le operazioni ad essa connesse.
- d) Aggiudicazione.

Art. 6 – Predisposizione avviso d'asta pubblica

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

Art. 7 – Espletamento dell'Asta pubblica

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Opera Pia una proposta irrevocabile di acquisto che non dovrà essere inferiore né uguale al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - 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'Ente.
 - b) Accettazione delle seguenti condizioni:
 - la parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte Opera Pia, della riservata motivata ragione di pubblico interesse del rifiuto ad approvare la vendita;
 - 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;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente. Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre, ai sensi e con le modalità dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii, quanto segue:
 - Di aver preso visione delle condizioni del bene oggetto della vendita.
 - Di essere a conoscenza e di accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti.

- Che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (normativa antimafia);
- Di non avere riportato condanne penali passate in giudicato per reati che comportino l'interdizione dai pubblici uffici, per reati che incidano sulla moralità professionale e per i reati di cui al D.Lgs. n. 231/2001;
- Di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- Di avere preso visione del Codice Etico dell'Opera Pia, di impegnarsi ad uniformarsi ai principi ivi contenuti.
- La proposta 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'Opera Pia, il mittente e dovrà recare la seguente dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.....". L'offerta in questione dovrà pervenire all'Opera Pia, 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; Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato all'Opera Pia, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara; L'apertura delle buste verrà fatta di norma il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo diversa indicazione nell'avviso d'asta. La gara è pubblica; l'Opera Pia comunicherà a l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara; L'acquirente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione; L'atto notarile sarà redatto di norma entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Art. 8 – Asta pubblica deserta.

1. Nell'eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara per lo stesso prezzo a base d'asta; nel caso vada deserto anche il secondo esperimento di asta, si determinerà un nuovo prezzo, a base di gara inferiore del 20% del valore posto in gara nel primo esperimento di asta.

Art. 9 – Trattativa privata.

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei 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:
 - confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - porzione di fabbricato di proprietà dell'Ente, facente parte di un immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;

- se trattasi di permuta. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore né uguale al valore di stima.
- b) nel caso di asta dichiarata deserta dopo due esperimenti di gara.

10 - Modalità di presentazione dell'offerta per la Trattativa Privata

1. A seguito di comunicazione con la quale l'Opera Pia informa dell'intenzione di cedere i beni immobili individuati ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento, i soggetti interessati all'acquisizione di tali beni dovranno inoltrare all'Ente una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - 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'Ente.
 - b) Accettazione delle seguenti condizioni:
 - la parte acquirente non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte dell'Opera Pia, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - 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;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente. Il soggetto interessato dovrà dichiarare inoltre, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà quanto segue: *"Di aver preso visione delle condizioni del bene oggetto della vendita. Di essere a conoscenza e di accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti. Di non essere incorso in sanzioni penali, in fallimenti né in provvedimenti di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (normativa antimafia);. L'offerta in questione dovrà pervenire in busta chiusa e dovrà recare oltre al mittente la seguente dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".*
 - L'offerta suddetta dovrà pervenire all'Opera Pia, a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro la data riportata nella comunicazione di cui al precedente comma 1°, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura, qualora l'offerta non pervenga entro il termine fissato. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato all'Opera Pia, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. L'Opera Pia comunicherà a mezzo raccomandata AR l'approvazione della vendita al soggetto interessato nel termine massimo di 15 giorni dall'apertura della busta. L'acquirente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione. L'atto notarile sarà redatto di norma entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Art. 12 – Norme transitorie e finali

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.

IL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO

Settimio BERNOCCHI

IL SEGRETARIO

Dr. Mauro Di Rocco

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta la copertura finanziaria della spesa e l'avvenuta registrazione dell'impegno contabile.

Li, _27/03/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dr: Mauro Di Rocco

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Torri in Sabina, per 15 giorni consecutivi a partire dal 05 APR 2017

Li, _27/03/2017

IL SEGRETARIO

Dr. Mauro Di Rocco

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione è divenuta esecutiva il _____

IL SEGRETARIO