

REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA DELL'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI dell'ASP IMMES e PAT

Indice

Art. 1 – Oggetto e finalità	2
Art. 2 – Ambito di applicazione	2
Art. 3 – Responsabile del procedimento	2
Art. 4 – Individuazione del prezzo	2
Art. 5 – Beni immobili vincolati	3
Art. 6 – Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione	3
Art. 7 – Modalità di vendita.....	4
Art. 8 – Elementi dell'Avviso d'asta	4
Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure.....	5
Art. 10 – Notaio incaricato	6
Art. 11 – La procedura aperta (asta pubblica).....	6
Art. 12 – La procedura negoziata (trattativa privata).....	6
Art. 13 – Permuta	7
Art. 14 – Pubblicità	7
Art. 15 – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte e aggiudicazione.....	8
Art. 16 – Asta deserta	9
Art. 17 – Entrata in vigore e norma di rinvio	9

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale di disciplina delle procedure di alienazione dei beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT (di seguito "**Azienda**"), al fine di acquisire risorse per investimenti anche per la conservazione e il mantenimento del patrimonio dell'Azienda, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, semplificazione, economicità e trasparenza che governano l'attività dell'Azienda medesima.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, indipendentemente dalla loro provenienza, potranno essere alienati secondo le norme del presente Regolamento e, comunque, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. L'espletamento di una delle procedure di alienazione disciplinate dal presente Regolamento (di seguito anche solo "**Gare**" o "**Procedure**" oppure, al singolare, "**Gara**" o "**Procedura**") è preceduto da specifica deliberazione del Consiglio d'Indirizzo di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera e), dello Statuto, adottata su proposta del Direttore Generale e pubblicata sul sito internet dell'Azienda.
3. L'individuazione dei beni immobili da alienare avverrà in applicazione di criteri di alienazione approvati dal Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale e pubblicati sul sito internet dell'Azienda quale allegato alla deliberazione di cui al comma 2 che precede.
4. È facoltà dell'Azienda, previa delibera del Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di specifiche Convenzioni, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, per lo svolgimento di attività di *advisoring* inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda medesima.
5. Il Presidente del Consiglio di Indirizzo, ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. g), dello Statuto, provvede ad effettuare le comunicazioni relative al trasferimento dei diritti reali sui beni immobili, secondo le modalità previste dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 12, c. 7-bis, della l.r. n. 1/2003.

Art. 3 – Responsabile del procedimento

1. Ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 241/90, nell'espletamento delle Procedure assume il ruolo di Responsabile del Procedimento il Responsabile del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito, al quale è assegnata la gestione degli immobili oggetto di alienazione oppure, laddove si tratti di immobili la cui gestione è stata esternalizzata, alla cui area di competenza gli immobili sono attribuiti.
2. Il Responsabile del Procedimento, ai sensi delle disposizioni normative vigenti, svolge tutti i compiti relativi alle procedure di alienazione disciplinate dal presente Regolamento. In particolare, il Responsabile del Procedimento provvede a proporre i provvedimenti necessari a fissare, con determinazione dirigenziale, le modalità di svolgimento della procedura di alienazione e i termini entro i quali verrà espletata detta procedura.
3. Il Responsabile del Procedimento indica negli atti di indizione della procedura gli estremi della comunicazione effettuata dal Presidente del Consiglio di Indirizzo alla Commissione Regionale ai sensi dell'art. 2, c. 5, del Regolamento.

Art. 4 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato a seguito dell'acquisizione di una perizia estimativa redatta dall'Agenzia dell'Entrate e, nei casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, di un'ulteriore perizia redatta da altro operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica; la perizia estimativa deve essere redatta avuto riguardo ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più confacenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche sottese alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene immobile oggetto di alienazione, anche mediante l'analisi del mercato di riferimento.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita posto a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte. Nel caso in cui si acquisisca più di una perizia, il prezzo di vendita posto a base d'asta coinciderà con il valore più elevato stimato.
4. Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, sostenute o da sostenere, di natura tecnica (frazionamenti aggiornati catastali, costi delle perizie etc.), amministrativa e finanziaria necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti alla Procedura, nonché le spese relative all'espletamento della Procedura medesima (tecniche, amministrative, di pubblicazione etc.).
5. Le perizie di stima dei beni immobili effettuate dall'Agenzia dell'Entrate precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'Agenzia dell'Entrate.
6. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
7. L'aggiornamento della perizia di stima è operato dal medesimo soggetto che l'ha redatta, ossia dall'Agenzia dell'Entrate. Ove ai sensi del comma 1 sia stata acquisita anche una perizia redatta da un operatore qualificato scelto tramite procedura ad evidenza pubblica, l'aggiornamento della stessa verrà operato dall'operatore qualificato medesimo.

Art. 5 – Beni immobili vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o perché realizzati o mantenuti con contributi pubblici è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dei vincoli, qualora necessario.
2. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita ai sensi del d.lgs. n. 42/2004. A detti beni, in quanto soggetti al diritto di prelazione ex art. 60 d.lgs. n. 42/2004, si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento.
3. Ove, infine, i beni immobili siano soggetti a vincoli di inalienabilità imposti nell'originario atto di donazione o nel legato con cui sono pervenuti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, detti beni non potranno essere oggetto di alienazione per tutta la durata del vincolo, fermo restando quanto previsto all'art. 1379 c.c..

Art. 6 – Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene immobile oggetto di alienazione risulti gravato da diritto di prelazione, legale o volontaria, tale circostanza deve essere indicata nell'Avviso d'asta e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
2. Salvo che non sia diversamente previsto dalla legge o dal titolo che disciplina la prelazione, il diritto di prelazione potrà essere esercitato al prezzo di vendita corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).
3. In particolare, se non individuato dalla legge o dal titolo, sarà stabilito un congruo termine da indicare nell'Avviso d'asta entro il quale, a pena di decadenza, il titolare del diritto di prelazione dovrà manifestare la volontà di acquistare il bene.
4. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

Art. 7 – Modalità di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante procedura aperta (asta pubblica) o procedura negoziata (trattativa privata) secondo le modalità stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo Regolamento di attuazione, approvato con Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827.
2. Il sistema ordinario di alienazione è la procedura aperta (asta pubblica) di cui all'articolo 11 del Regolamento, salvo i casi di cui all'articolo 12 del Regolamento medesimo.

Art. 8 – Elementi dell'Avviso d'asta

1. Nell'Avviso d'asta devono essere riportati gli elementi utili a consentire all'interessato di presentare un'offerta consapevole, formulata sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, nonché completa e conforme, da un punto di vista sostanziale e formale, ai termini, al contenuto e alle modalità di presentazione fissati dall'Avviso medesimo.
2. Nell'Avviso vanno chiaramente espressi:
 - a) l'esatta individuazione ed ubicazione dell'immobile da vendere;
 - b) l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo, l'ufficio in cui si svolgono le procedure di vendita;
 - c) i termini per la presentazione dell'offerta;
 - d) il prezzo a base di Gara e i termini per il pagamento;
 - e) i diritti, i pesi e i vincoli conosciuti e inerenti all'immobile;
 - f) l'ammontare del deposito da presentare a garanzia dell'offerta per essere ammessi a concorrere alla vendita.
3. L'Avviso deve inoltre indicare:
 - a) i requisiti soggettivi che il contraente deve possedere;
 - b) i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
 - c) in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;
 - d) qualora due o più privati, ciascuno *pro-quota*, intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Azienda, la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
4. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso deve specificare:
 - a) se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o con altri mezzi;
 - b) in quale modo deve essere identificato l'offerente;
 - c) se è ammessa offerta per persona da nominare, con conseguente applicazione dell'art. 81 r.d. 827/1924 e, in particolare, con obbligo dell'offerente di dichiarare il nominativo della persona entro il termine di tre giorni a decorrere dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
 - d) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;
 - e) come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
 - f) indicazione delle cause di esclusione e che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

5. L'Avviso deve essere corredato delle note tecniche aggiornate e riportanti gli estremi degli atti di riferimento contenenti:
- a) descrizione e foto del bene e dotazioni degli impianti;
 - b) individuazione catastale e urbanistica;
 - c) presenza di vincoli, gravami e servitù;
 - d) riferimenti degli atti di provenienza e dei titoli edilizi;
 - e) indicazioni dei dati dimensionali;
 - f) planimetrie;
 - g) stato locatizio, con indicazione del canone e degli oneri accessori;
 - h) tutte le ulteriori certificazioni relative all'immobile.
6. Nell'Avviso d'asta va altresì indicato:
- a) l'ufficio, il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie;
 - b) se si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche dovesse pervenire un'unica offerta valida, ferma restando ogni valutazione sulla convenienza e idoneità della medesima offerta;
 - c) il nome del Notaio;
 - d) che il verbale di aggiudicazione redatto dal Notaio incaricato dall'Azienda non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, come previsto dall'articolo 15, comma 5, del Regolamento, ad eccezione dei beni soggetti al diritto di prelazione legale *ex art. 60 d.lgs. n. 42/2004*, per i quali il trasferimento si perfeziona solo una volta che sia decorso inutilmente il termine per l'esercizio del predetto diritto;
 - e) che, nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto di vendita, egli sarà soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato e all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo conseguente alla successiva vendita, oltre ad interessi, come previsto dall'articolo 15, comma 7, del Regolamento;
 - f) che nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda in caso di esercizio della prelazione legale o volontaria, come previsto all'art. 6, c. 4, del Regolamento.

Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla Procedura i soggetti che:
- a) negli ultimi cinque anni siano stati sottoposti a fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o altra procedura concorsuale oppure che abbiano in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - b) negli ultimi cinque anni siano stati protestati per mancato pagamento o per emissione di assegni a vuoto;
 - c) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
2. Non possono, inoltre, partecipare alla Procedura i soggetti individuati all'art. 1471 c.c. nonché coloro i quali si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 7 del dpr n. 62/2013 dalla quale deriva un "conflitto di interesse" del dipendente che ha partecipato all'adozione di decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

Art. 10 – Notaio incaricato

1. L'asta pubblica è presieduta da Notaio scelto dall'Azienda e indicato nell'Avviso d'asta, che procederà all'apertura pubblica delle buste, anche attraverso piattaforme informatiche certificate, alla verifica della correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il miglior offerente.
2. In caso di proposta di aggiudicazione, successivamente ai provvedimenti interni di presa d'atto e di conferma della vendita, il Notaio provvede ad effettuare le verifiche di rito per la predisposizione dell'atto pubblico di vendita.
3. Gli oneri per l'attività del notaio sono a carico dell'aggiudicatario. Nel caso in cui si concluda una gara deserta o comunque non aggiudicata, la ripetizione della procedura sullo stesso compendio immobiliare - salvo giustificati motivi inerenti i rapporti con il notaio precedentemente incaricato o sua indisponibilità - è di norma affidata allo stesso notaio.

Art. 11 – La procedura aperta (asta pubblica)

1. L'asta si articolerà in due fasi: una prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/24 e, in deroga all'art. 76, c. 2, del Regio Decreto n. 827/24, una successiva fase di rilanci migliorativi, rispetto al miglior prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, r.d. n. 827/24, previa comunicazione a tutti i soggetti che abbiano presentato un'offerta valida (i) del miglior prezzo offerto e (ii) delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

Art. 12 – La procedura negoziata (trattativa privata)

1. I beni immobili disponibili dell'Azienda possono essere alienati mediante trattativa privata esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) allorché all'asta pubblica non siano state presentate offerte (cd. "asta deserta"), fermo restando quanto previsto dall'articolo 16, comma 4 del Regolamento e sempre che non siano variati, se non a tutto vantaggio dell'Azienda, il prezzo e le condizioni di vendita;
 - b) allorché l'alienazione risulti all'interno di una permuta di beni promossa dall'Azienda ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento;
 - c) allorché l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, lettera a), l'Azienda, ricevuta entro il termine di validità della perizia estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate un'offerta irrevocabile d'acquisto di importo comunque superiore al valore del bene come risultante da tale perizia, provvederà, nel rispetto di quanto previsto dal successivo comma 3, a trasmettere all'offerente le condizioni e i termini di vendita dell'immobile, al fine di acquisire dallo stesso:
 - a) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del DPR 445/2000, con la quale l'offerente autocertifichi l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9 del Regolamento e dichiari di aver preso visione delle condizioni e dei termini di vendita dell'immobile e di accettarne incondizionatamente il contenuto;
 - b) il pagamento del deposito cauzionale.

Acquisita detta documentazione, l'Azienda provvederà, quindi, a pubblicare un nuovo Avviso d'Asta – riportante le condizioni e i termini di vendita già accettati dall'offerente e la previsione di acquisire dai partecipanti la dichiarazione sostitutiva e il deposito cauzionale di cui alle precedenti lettere a) e b) – al fine di verificare l'attualità e la convenienza del prezzo offerto.

3. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, qualora l'offerta irrevocabile d'acquisto rechi un importo inferiore al valore della base d'asta pubblica andata deserta, l'Azienda procederà agli adempimenti di cui al medesimo comma 2 solo previa autorizzazione del Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale.
4. L'asta, presieduta da Notaio scelto dall'Azienda e indicato nell'Avviso d'asta, si articolerà in due fasi: una prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta pari al prezzo indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto, e una successiva fase di rilanci migliorativi non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, riservata al miglior offerente e al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile d'acquisto.

Art. 13 – Permuta

1. L'Azienda può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale oppure di pubblico interesse.
2. Nel provvedimento che autorizza la permuta, adottato con delibera del Consiglio di Indirizzo, su proposta del Direttore Generale, sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal Responsabile del Procedimento, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifichi l'acquisizione da parte dell'Azienda del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposto a preventiva apposita perizia estimativa comparativa su entrambi i beni, acquisita ai sensi del comma 1, dell'art. 4 del presente Regolamento, che ne attesti l'equivalenza del valore; è comunque ammessa la permuta quando la differenza del valore dei beni in permuta, come risultante da perizia, non superi il 15% del valore più basso e fermo restando il conguaglio economico della differenza.
4. Sono poste a carico del privato tutte le spese, sostenute o da sostenere, di natura tecnica (frazionamenti aggiornati catastali, costi delle perizie etc.), amministrativa e finanziaria necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti alla permuta, nonché le spese relative all'espletamento della relativa Procedura (tecniche, amministrative, di pubblicazione etc.).

Art. 14 – Pubblicità

1. Secondo la natura, il potenziale interesse all'acquisto del bene, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale o internazionale, si adottano le forme di pubblicazione di volta in volta ritenute opportune, comunque in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente della procedura di alienazione.
2. Le Condizioni minime che, comunque, nell'ottica di cui al comma precedente devono essere osservate, valutate le circostanze, le prerogative e le possibilità, sono le seguenti:
 - a) Procedura aperta (asta pubblica):
 1. fino ad €. 500.000,00: pubblicazione per non meno di 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Milano e di quello dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'Azienda, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su bollettini immobiliari gratuiti a tiratura almeno locale, con eventuale pubblicazione su siti informatici e riviste specializzate e affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;
 2. da €. 500.001,00 e fino ad €. 2.000.000,00: pubblicazione per non meno di 45 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Milano e di quello dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'Azienda, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su bollettini immobiliari gratuiti a tiratura nazionale, con eventuale pubblicazione su siti informatici e riviste specializzate e affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;
 3. oltre ad €. 2.000.000,00: pubblicazione per non meno di 60 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Milano e di quello dove il bene insiste, nonché sul sito *internet* dell'Azienda, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su quotidiani *online* internazionali, su bollettini immobiliari gratuiti a

tiratura nazionale, con eventuale pubblicazione su siti informatici e affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;

b) Procedura negoziata (trattativa privata):

1. in caso di trattativa privata a seguito di asta deserta, poiché la volontà a vendere è già stata resa nota mediante la pubblicità esperita per la vendita con asta pubblica, l'Azienda, indipendentemente dall'importo, procede alla pubblicazione per non meno di 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Milano e di quello dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'Azienda, su bollettini immobiliari gratuiti a tiratura nazionale e affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;
2. in caso di permuta, ai fini della trasparenza e del buon andamento della Pubblica Amministrazione l'Azienda assoggetterà la bozza di permuta alla pubblicazione per non meno di 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Milano e di quello dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'Azienda, al fine di consentire eventuali osservazioni in merito.

Art. 15 – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte e aggiudicazione

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'espletamento della Procedura, con tutte le servitù (attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue), con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Azienda posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.
2. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
3. Per essere ammessi alla Procedura gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% del valore stimato del bene posto a base di asta. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dall'Avviso d'asta. Il versamento del deposito, in caso di aggiudicazione, verrà imputato al prezzo dovuto. Per i concorrenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale sarà svincolato con sollecitudine e comunque entro i termini stabiliti nell'Avviso d'asta.
4. Nel caso in cui le migliori offerte valide presentate risultino uguali, si procederà a richiedere a ciascun miglior offerente un'offerta migliorativa da presentare, in busta chiusa, entro un termine non superiore a 15 giorni di calendario. Se le offerte migliorative presentate risultassero ancora uguali, si procederà con un'ulteriore richiesta migliorativa e così via fino all'aggiudicazione; qualora nessuno degli offerenti aderisca nei termini previsti alla presentazione di nuova offerta, l'Azienda procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.
5. L'Avviso d'asta deve indicare chiaramente che il verbale di aggiudicazione redatto dal Notaio incaricato dall'Azienda non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, ad eccezione dei beni soggetti al diritto di prelazione legale ex art. 60 d.lgs. n. 42/2004, per i quali il trasferimento si perfeziona solo una volta che sia decorso inutilmente il termine per l'esercizio del predetto diritto.
6. Il saldo del prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita o al momento dell'atto di averamento della condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri enti aventi diritto, ai sensi dell'articolo 60 del Decreto Legislativo n. 42/2004, nei casi di beni sottoposti al vincolo del predetto Decreto Legislativo. L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'Azienda e comunque entro 180 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione.
7. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato e il bene sarà rivenduto dall'Azienda a seguito di nuova procedura di alienazione; nel caso di differenza in meno fra il prezzo della prima vendita e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di prezzo e gli interessi relativi decorsi fino al pagamento.

8. È fatto salvo per l'Azienda il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.
9. In caso di procedura di gara ripetuta ai sensi del comma 7, ove l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto è facoltà del Direttore Generale autorizzare la vendita al secondo miglior offerente nel caso in cui l'offerta sia ancora valida o comunque da questi confermata.

Art. 16 – Asta deserta

1. Con "asta deserta" si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta. Non rientra nella predetta definizione l'ipotesi in cui siano state presentate offerte irregolari e non valide.
2. In quest'ultimo caso, stante l'interesse di potenziali acquirenti, occorre indire nuovamente la Gara secondo il sistema ordinario di vendita.
3. Le informazioni relative agli immobili invenduti per i quali sia stata autorizzata la vendita rimangono pubblicate nell'apposita sezione del sito internet aziendale.
4. Qualora la procedura aperta (asta pubblica) sia andata deserta, il Consiglio di Indirizzo può autorizzare su proposta del Direttore Generale la vendita mediante un'ulteriore procedura aperta (ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento) ad un prezzo a base d'asta inferiore a quello dell'asta andata deserta, purché tale prezzo sia pari o superiore al valore stabilito dalla perizia estimativa dell'Agenzia delle Entrate.
5. Qualora la procedura aperta (asta pubblica) e l'eventuale procedura negoziata (trattativa privata) siano andate deserte, l'immobile viene ritirato dalla procedura di dismissione.

Art. 17 – Entrata in vigore e norma di rinvio

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Azienda a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. Ai sensi dell'art. 3 della l. n. 241/90, ogni provvedimento adottato in esecuzione del presente regolamento deve essere debitamente motivato.