

DELIBERAZIONE N. 704 DEL 24/07/2025	
OGGETTO: ADOZIONE DEL REGOLAMENTO RECANTE NORME SUI CRITERI, LE MODALITÀ E GLI STRUMENTI OPERATIVI PER LA GESTIONE E L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI IFO	
Esercizi/o e conto 2025 Centri/o di costo 1000001 - Importo presente Atto: € 0,0 - Importo esercizio corrente: € 0,0 Budget - Assegnato: € - - Utilizzato: € - - Residuo: € - Autorizzazione n°: - Servizio Risorse Economiche: Giovanna Evangelista	STRUTTURA PROPONENTE UOC Patrimonio e Tecnico Il Dirigente Responsabile Raoul Paolini UOC AAGG E LEGALE Il Direttore Affari Generali e Legale Massimiliano Gerli Responsabile del Procedimento Raoul Paolini L'Estensore Manuela Silverio Proposta n° DL-728-2025
PARERE DEL DIRETTORE SANITARIO Positivo Data 24/07/2025 IL DIRETTORE SANITARIO f.f. Costanza Cavuto	PARERE DEL DIRETTORE AMMINISTRATIVO Positivo Data 23/07/2025 IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO Massimo Armitari
La presente deliberazione si compone di n° 7 pagine e dei seguenti allegati che ne formano parte integrante e sostanziale: all. n. 1) regolamento	

Il Dirigente della UOC Patrimonio e Tecnico

- Visto il decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni;
il decreto legislativo 16 ottobre 2003 n. 288 e il decreto legislativo 23 dicembre 2022 n. 200 di riordino della disciplina degli Istituti di ricovero e cura a carattere scientifico;
- Vista la legge regionale 23 gennaio 2006, n. 2;
- Visto l'Atto Aziendale adottato con deliberazione n. 153 del 19.02.2019 e approvato dalla Regione Lazio con DCA n. U00248 del 2.07.2019, modificato e integrato con deliberazioni n. 1254 del 02.12.2020, n. 46 del 21/01/2021 e n. 380 del 25.03.2021, approvate dalla Direzione Salute ed Integrazione Sociosanitaria della Regione Lazio, con Determinazione n. G03488 del 30.03.2021;
- Visto il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00015 del 12 febbraio 2025 avente ad oggetto “*Nomina del Direttore Generale dell’Azienda Sanitaria Locale dell’IRCCS Istituti Fisioterapici Ospitalieri (Art. 8, comma 7 bis, della legge regionale 16 giugno 1994, n. 18 e s.m.i.)*” ;
- Vista la deliberazione n. 160 del 18 febbraio 2025 di presa d’atto dell’insediamento del Direttore Generale dell’IRCCS Istituti Fisioterapici Ospitalieri Dott. Livio De Angelis;
- Vista la deliberazione n. 293 del 31.03.2025 con la quale il Dott. Massimo Armitari è stato nominato Direttore Amministrativo degli Istituti Fisioterapici Ospitalieri (IFO);
- Vista la deliberazione n. 367 del 23 aprile 2024 con la quale la Dott.ssa Costanza Cavuto è stata nominata Direttore Sanitario f.f. degli Istituti Fisioterapici Ospitalieri;

Visto il D.M. del Ministero della Salute del 20 giugno 2024 di conferma del riconoscimento del carattere scientifico dell'IRCCS di diritto pubblico a Istituti Fisioterapici Ospitalieri (IFO) relativamente alla disciplina di "oncologia" per l'Istituto Nazionale Tumori Regina Elena (IRE) e alla disciplina di "dermatologia" per l'Istituto Santa Maria e San Gallicano (ISG);

Premesso: - che gli IFO possiedono un patrimonio immobiliare concesso in uso, classificato in beni patrimoniali indisponibili e disponibili, costituito da due complessi ospedalieri e da dieci appartamenti, tutti situati nel territorio del comune di Roma;

- che i dieci appartamenti, oggetto di lasciti testamentari da parte di privati cittadini, dei quali sei in proprietà esclusiva e quattro in comproprietà con l'Ospedale Oftalmico Provinciale di Roma (ora ASL RM1) e un privato, sono identificati quale patrimonio immobiliare disponibile, e sono indicati come di seguito:

appartamenti in proprietà esclusiva:

1. Via Anton da Noli n.14 (zona Garbatella, N.C.E.U. Foglio 821 particella 168 sub 572).;
2. Via Federico Ozanam n.113 (zona Monteverde Nuovo, N.C.E.U. foglio 454 particella 134 sub. 24).
3. Piazzale Marcellino Champagnat n.30 (zona Eur , N.C.E.U. foglio 860 particella 254 sub. 8).
4. Piazzale Marcellino Champagnat n.30 (zona Eur , N.C.E.U. foglio 860 particella 254 sub. 506).
5. Via Vincenzo Renieri n. 15 (zona Ardeatino N.C.E.U. foglio 878 particella 372 sub.3).
6. Via Vincenzo Renieri n. 15 (zona Ardeatino N.C.E.U. foglio 878 particella 372 sub.16).

appartamenti in comproprietà paritaria:

7. Via delle Fornaci n.49 (zona Aurelio N.C.E.U. foglio 430 particella 100 sub10).
8. Via Aurelia n.72 (zona Aurelio N.C.E.U. foglio 381 particella 57 sub. 20).
9. Via Aurelia n.72 (zona Aurelio N.C.E.U. foglio 381 particella 57 sub. 21).

10. Via Teodoro Valfrè n.12 (zona Aurelio N.C.E.U. foglio 425 particella701 sub.171).

Richiamata la deliberazione IFO n. 581 del 9 luglio 2024 avente ad oggetto “Adozione del regolamento di organizzazione e funzionamento degli Istituti Fisioterapici Ospitalieri (IFO)”;

Rilevato che l’articolo 3 del succitato Regolamento prevede che *“I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile sono gestiti nell’ottica della salvaguardia della valorizzazione e migliore redditività dei medesimi e possono essere oggetto di alienazione a titolo oneroso nel rispetto della normativa vigente previa autorizzazione della Regione Lazio”*;

Visto il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e in particolare l’articolo 5, comma 2, il quale, nel secondo capoverso, dispone che, in relazione ai patrimoni indisponibili delle Aziende Sanitarie, gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili siano assoggettati a previa autorizzazione della Regione;

Vista la nota prot. n. 673549 del 29 ottobre 2018, con cui la Regione Lazio ha espresso il nulla osta alla alienazione di due immobili di proprietà IFO, ubicati in Roma Via Ozanam 13 e Via Anton da Noli 14;

Vista la D.G.R. n. 240 del 18 aprile 2025, avente ad oggetto “Autorizzazione alla vendita di unità immobiliari site nel Comune di Roma di proprietà degli IFO e della ASL RM 1”, con cui la Regione Lazio ha autorizzato gli IFO alla vendita dei restanti immobili di proprietà, con la condizione di vincolo all’utilizzo dei proventi ricavati dalla vendita per il reinvestimento in conto capitale in beni patrimoniali e tecnologici;

Vista l’art. 5 della legge regionale 23 gennaio 2006 n. 2, il quale dispone che il Direttore Generale provvede *“all’adozione degli atti e dei provvedimenti concernenti l’alienazione del patrimonio”*;

- Ravvisata la necessità di disciplinare le modalità di alienazione dei beni afferenti il patrimonio immobiliare degli IFO, con apposito Regolamento nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità ed efficacia;
- Dato atto che i beni immobili oggetto di alienazione devono essere quelli non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionale dell'Ente e suscettibili quindi di essere valorizzati ovvero dismessi;
- Acquisito lo schema di Regolamento recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare degli IFO, predisposto di concerto dalla UOC Patrimonio e Tecnico e dalla UOC Affari Generali, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- Precisato che tutta la documentazione richiamata e non allegata nella presente deliberazione, è reperibile agli atti delle UOC proponenti;
- Attestato che il presente provvedimento, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo e utile per il servizio pubblico, ai sensi dell'art. 1 della legge 20/94 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della legge 241/90, come modificata dalla legge 15/2005;

Propone

per i motivi di cui in narrativa, che si intendono integralmente confermati, di adottare il Regolamento recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare degli IFO, predisposto di concerto dalla UOC Patrimonio e Tecnico e dalla UOC Affari Generali, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

Le U.O.C. proponenti cureranno tutti gli adempimenti per l'esecuzione della presente deliberazione.

Il Dirigente della UOC Patrimonio e Tecnico

Raoul Paolini

Il Direttore Generale

- Visto il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e s.m.i.;
- Vista la legge regionale 23 gennaio 2006 n. 2;
- Visto il decreto legislativo 16 ottobre 2003 n. 288 e il decreto legislativo 23 dicembre 2022 n. 200 “Riordino della disciplina degli Istituti di ricovero e cura a carattere scientifico”;
- Visto l’Atto Aziendale adottato con deliberazione n. 153 del 19 febbraio 2019 ed approvato dalla Regione Lazio con DCA n. U00248 del 2 luglio 2019, modificato e integrato con deliberazioni n. 1254 del 02 dicembre 2020, n. 46 del 21 gennaio 2021 e n. 380 del 25 marzo 2021, approvate dalla Direzione Salute e Integrazione Socio-sanitaria della Regione Lazio, con Determinazione n. G03488 del 30 marzo 2021;
- Visto l’art. 3 comma 6 del D.lgs. 502/92 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l’art. 8 comma 7 della L.R. del Lazio n. 18/94.
- In virtù dei poteri di cui alla delibera IFO n. 160 del 18 febbraio 2025 inerente l’insediamento del Direttore Generale Dott. Livio De Angelis;
- Preso atto che il Dirigente proponente il presente provvedimento, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso a seguito dell’istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo e utile per il servizio pubblico, ai sensi dell’art. 1 della legge 20/94 e s.m.i., nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all’art. 1, primo comma, della legge 241/90, come modificata dalla legge 15/2005.
- Visto il parere favorevole del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario Aziendale; ritenuto di dover procedere;

Delibera

di approvare la proposta così formulata concernente “*ADOZIONE DEL REGOLAMENTO RECANTE NORME SUI CRITERI, LE MODALITÀ E GLI STRUMENTI OPERATIVI PER LA GESTIONE E L’ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI IFO*” e di renderla disposta.

Il Direttore Generale

Dott. Livio De Angelis

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Regolamento recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare degli IFO

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare degli IFO, assicurando l'applicazione dei principi di imparzialità, economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nel rispetto dei criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità.

2. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni nazionali e regionali, vigenti in materia, tra le quali si riportano le seguenti:

- Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924, "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della L. 23 ottobre 1992, n. 421) e successive modifiche ed in particolare l'art. 5 "Patrimonio e contabilità" come modificato dal decreto legislativo 19/06/1999 n. 229;
- Decreto Legge 25/09/2001 n. 351 recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", convertito, con modificazioni, dalla legge 23/11/2001 n. 410, e in particolare l'articolo 3-ter, concernente il "Processo di valorizzazione degli immobili pubblici";
- Decreto Legislativo 23/06/2011 n. 118 e ss.mm.ii. recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42";
- Decreto Legge 06/07/2011 n. 98 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria. art. 33, comma 2, del D. L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con legge 15 luglio 2011, n. 111" ed in particolare l'art.

33 "Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare".

Art. 2

Beni immobili alienabili

1. Possono essere alienati, previo conseguimento delle prescritte autorizzazioni, i beni immobili non destinati ad uso sanitario nonché quelli ritenuti non più idonei a tale uso, previa autorizzazione regionale al trasferimento dal patrimonio indisponibile a quello disponibile.

2. Sono alienabili:

a) i beni immobili dei quali l'Azienda sia divenuta proprietaria a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;

b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare dell'Azienda per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;

c) i diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b).

3. L'inserimento di beni di cui alla lettera b) nel Piano delle Alienazioni degli Immobili costituisce implicito provvedimento di cessazione della destinazione pubblica.

4. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

5. I beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

6. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale;
- foglio;
- particella e sub particella;

- categoria catastale;
- classe;
- consistenza;
- superficie;
- classificazione;
- confini.

Art. 3

Prezzo di stima

1. Prima di avviare le procedure di alienazione di un bene, viene acquisita la perizia estimativa dell'immobile da alienare.

2. Il valore di stima della perizia è da determinarsi sulla base del miglior prezzo di mercato, utilizzando le seguenti modalità:

a) da una perizia giurata redatta da un tecnico esterno in possesso della laurea in ingegneria, architettura, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità, su proposta del dirigente del servizio competente;

b) da una perizia giurata di un professionista esterno iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni;

c) incarico conferito all'Agenzia delle Entrate.

4. La perizia estimativa deve contenere, oltre al prezzo, una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione che ne giustifichi il prezzo indicato. In base al valore stimato dell'immobile, si procede all'acquisizione della necessaria autorizzazione regionale.

Art. 4

Piano di alienazione e modalità di scelta del contraente

1. Il Piano di alienazione degli immobili è approvato con Deliberazione del Direttore Generale, previo parere del Consiglio di Indirizzo e Verifica, qualora necessario.

2. L'alienazione dei beni immobili può avvenire:
a) mediante vendita diretta, secondo le procedure previste dal presente regolamento o secondo altre modalità di conferimento di

diritti reali di godimento sui beni, in attuazione di leggi o regolamenti regionali e statali in materia di valorizzazione del patrimonio;

b) aderendo al sistema di aste on line dell’Agenzia del Demanio o del Consiglio nazionale del Notariato, previa stipula di apposito accordo.

3. Per la vendita diretta si procede per evidenza pubblica mediante:

– Asta pubblica

– Procedura negoziata attraverso una manifestazione di interesse.

4. Sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Art. 5 **Procedure di alienazione**

1. L’asta pubblica è esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base d’asta determinato ai sensi dell’articolo 3. L’esito negativo della prima asta produce la possibilità di ridurre di un decimo il relativo prezzo. Qualora, anche l’esito della gara successiva risulti negativo, nella stessa seduta si può procedere all’aggiudicazione al miglior offerente che ha offerto un prezzo ribassato entro il limite massimo di un quinto del prezzo della prima asta.

2. Le manifestazioni di interesse all’ acquisto di beni immobili, aventi un valore venale inferiore a centocinquantamila euro, sono pubblicate sul sito web degli IFO per la durata di venti giorni al fine di acquisire eventuali ulteriori manifestazioni d’interesse all’acquisto. Trascorso tale termine senza che siano pervenute altre manifestazioni d’interesse, l’alienazione potrà essere negoziata con il richiedente iniziale, ponendo la base della procedura e il prezzo di stima di cui all’articolo 3. Qualora pervengano altre manifestazioni d’interesse verrà espletata una procedura concorrenziale fra tutti coloro che hanno manifestato interesse all’acquisto ponendo a base della procedura il medesimo prezzo di stima di cui all’articolo 3. Si applica quanto disposto dai successivi articoli 10 e 11.

Art. 6

Pubblicità e avviso di alienazione

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a procedura negoziata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Nei casi di alienazione secondo le modalità di cui all'articolo 4, comma 2, lettere a) e b) è assicurata massima pubblicità all'avviso d'asta, che dovrà essere pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio, sul sito internet istituzionale e, qualora se ne ravvisi la necessità, su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale.

3. I termini di pubblicazione non possono essere inferiori a giorni venti. Qualora ritenuto opportuno, potranno essere utilizzati anche ulteriori canali di pubblicazione, di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione dell'avviso pubblico, quali, a titolo esemplificativo, pubblicazioni su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di intermediazione immobiliare, ordini professionali, etc. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

3. L'Avviso di alienazione deve contenere le seguenti informazioni minime: a) la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare; b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene; c) dati relativi al possesso dell'immobile; d) la procedura di affidamento del bene; e) il prezzo estimativo posto a base dell'alienazione; f) i termini e modalità di presentazione dell'offerta; g) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui verrà espletata la seduta pubblica di apertura delle offerte; h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie; i) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dall'affidamento ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione; j) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti della procedura; k) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (eventuali spese di perizia di stima, eventuali spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.); l) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo; m) se il bene oggetto di vendita abbia gravame di affittanza o di altro genere, e pertanto la sua definitiva

alienazione, a parità di prezzo, sia subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto.

Art. 7

Garanzie a corredo dell'offerta

1. I partecipanti alla procedura dovranno presentare a corredo dell'offerta una garanzia pari a un decimo del valore a base d'asta indicato, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente, destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

2. La cauzione a scelta dell'offerente può essere costituita in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'Azienda.

3. La fideiussione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 01/09/1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell' Azienda.

5. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

6. La garanzia, prestata dall'aggiudicatario, sarà svincolata automaticamente nel momento in cui verrà versato l'intero corrispettivo. La garanzia degli altri concorrenti è svincolata all'atto dell'aggiudicazione definitiva e comunque entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione.

7. Nessun interesse o risarcimento a qualsiasi titolo sarà dovuto per il deposito.

Art. 8

Modalità di presentazione dell'offerta

1. La presentazione delle offerte dovrà avvenire alla sede legale dell'Azienda mediante servizio postale con raccomandata A/R, pervenuta entro il termine fissato dall'avviso, o mediante consegna a mano c/o la sede indicata nell'Avviso.

2. Le offerte devono pervenire in busta chiusa, non leggibile in trasparenza, controfirmata sui lembi o comunque in modo da poterne accertare l'integrità al momento dell'apertura, entro il termine indicato nell'avviso. Esse devono contenere le generalità dell'interessato, l'indicazione del domicilio, ove diverso dalla residenza, presso il quale devono essere inviate le comunicazioni relative al procedimento, l'indicazione del prezzo offerto e la dichiarazione che esso è ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche dell'immobile, ben conosciute dall'offerente, nonché la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'avviso.

3. L'offerta dovrà essere incondizionata e rappresentata in cifre e in lettere. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello più vantaggioso per l'Ente.

4. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di 180 giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.

Art. 9

Svolgimento dell'asta pubblica

1. Qualora gli IFO non abbiano aderito al sistema di aste on line dell'Agenzia del Demanio o del Consiglio nazionale del Notariato, previa stipula di apposito accordo, le aste saranno presiedute dal Dirigente della Struttura competente come individuata dall'Atto Aziendale, o suo delegato, e due componenti, dipendenti dell'Azienda, di cui almeno uno con qualifica di funzionario.

2. Le aste si tengono nei giorni e nelle ore prestabiliti individuate nei rispettivi avvisi, di norma per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base fissato.

3. L'affidamento è disposto con riferimento all'offerta più alta.

4. Nel caso in cui siano state presentate, per uno stesso lotto, due o più offerte uguali, e queste siano tutte accettabili, si procederà nella stessa seduta ad una trattativa tra tali offerenti e sarà dichiarato assegnatario il miglior offerente. Qualora nessuno proceda ad un miglioramento dell'offerta si procederà a sorteggio.

5. La commissione di gara procederà a redigere apposito verbale formulando la relativa graduatoria e procederà a dichiarare l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente e, quindi, il maggior rialzo rispetto al prezzo di stima. .

6. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva deliberazione di approvazione degli atti della procedura e di aggiudicazione definitiva non hanno valore di contratto.

7. Gli esiti delle aste saranno definitivi solo dopo la loro approvazione con deliberazione del Direttore Generale. È facoltà dell'Azienda non procedere all'assegnazione quando venga presentata una sola offerta, anche se superiore al relativo prezzo base.

8. La cauzione prodotta dagli affidatari è svincolata dopo la firma del contratto.

Art. 10

Inadempimenti

1. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero di quelle successive all'aggiudicazione, l'Azienda si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara.

2. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Azienda tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Azienda dal concorrente stesso.

Art. 11

Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Ente ha facoltà di indire successive procedure anche provvedendo ad una revisione del valore di stima previa nuova perizia. Il nuovo prezzo sarà approvato mediante atto deliberativo, che approva anche il nuovo bando, su proposta del Dirigente Responsabile della struttura preposta.

2. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento della seconda asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione potrà procedere a trattativa privata con eventuali richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto andato deserto.

Art. 12

Procedura negoziata – modalità per la manifestazione di interesse ed eventuale fase concorrenziale

1. Chiunque fosse interessato all'acquisto e intenda essere invitato a presentare offerta, dovrà inviare una propria manifestazione di interesse agli IFO.

2. Alla manifestazione di interesse deve essere allegata la dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. n. 445/2000, di non trovarsi nell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 32-quater del c.p.

3. Successivamente, l'Ente pubblicherà un avviso contenente l'indicazione della volontà di acquisto del bene immobile, finalizzato all'espletamento di una eventuale procedura negoziata tra tutti coloro che intendono manifestare analogo interesse all'acquisto.

4. Il Responsabile del procedimento individuerà le forme più opportune per assicurare l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.

5. Trascorso il termine di presentazione di offerta come previsto nell'avviso, senza che siano intervenute ulteriori manifestazioni di interesse, l'alienazione sarà negoziata con il richiedente iniziale, ponendo a base della procedura il prezzo di stima di cui al precedente art. 3.

6. Qualora pervengano altre richieste di partecipazione verrà espletata una procedura concorrenziale fra tutti coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto, con invito a presentare un'offerta a rialzo sul prezzo a base d'asta- prezzo di stima.

7. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 13

Stipulazione dell'atto di compravendita

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Il pagamento del prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati all'Azienda. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
2. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'Azienda tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Azienda dal concorrente stesso.
3. Le spese contrattuali, nonché le imposte fiscali competono per intero all'acquirente.

Art. 14

Procedure esperite

1. Gli esiti delle procedure sono pubblicati all'Albo aziendale e sul sito Web dell'Azienda in forma integrale.

Art. 15

(Entrata in vigore)

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione da parte del Direttore Generale.
2. Per tutto quanto non disciplinato in modo specifico dal presente Regolamento, si fa espresso rinvio alle norme legislative vigenti in materia.