

**Allegato B) a Decreto n. 31013 del 13. Marzo 2018.**

**Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova.**

## **Articolo 1**

### **(Finalità)**

**1.1.** Il presente regolamento disciplina l'attività di acquisizione, di alienazione, di permuta e di locazione dei beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia per la Provincia di Genova, d'ora innanzi indicata anche semplicemente come "l'Azienda".

**1.2.** Per le acquisizioni, alienazioni, permuta e locazioni dei beni immobili destinati all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) si applicano le vigenti disposizioni normative in materia e, in via residuale, le norme del presente regolamento se e in quanto compatibili.

## **Articolo 2**

### **(Acquisizione in proprietà di beni immobili)**

**2.1.** All'acquisizione in proprietà di beni immobili provvede con proprio decreto l'Amministratore Unico su proposta del dirigente della Struttura Patrimonio e Programmazione.

**2.2.** Al fine dell'acquisizione in proprietà di beni immobili l'Azienda procede mediante trattativa diretta, salvo quanto previsto dal comma 8 del presente articolo.

**2.3.** Nella procedura di acquisto di beni immobili a trattativa diretta può essere pubblicato un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria e sul sito internet dell'Azienda. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme

di pubblicità.

**2.4.** Nel caso in cui l'Azienda decida di procedere all'indagine esplorativa di mercato, il relativo avviso deve indicare:

- a) l'ubicazione dell'immobile,
- b) le caratteristiche tecniche e funzionali richieste;
- c) le modalità di presentazione dell'offerta;
- d) ogni altra eventuale indicazione relativa ad adempimenti connessi al procedimento di acquisto.

**2.5.** La trattativa diretta è condotta dall'Amministratore Unico che può avvalersi della collaborazione dei Dirigenti dell'Azienda e/o eventualmente di quella di funzionari della stessa competenti in materia.

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

**2.7.** L'acquisto di beni immobili, previa effettuazione di specifica istruttoria tecnico-economica effettuata dai competenti Uffici aziendali, deve essere sempre sancito mediante decreto dell'Amministratore Unico.

**2.8.** Restano comunque salve le diverse modalità per l'acquisto di beni immobili previste da specifiche norme di legge.

### **Articolo 3**

#### **(Locazioni, concessioni e comodati passivi)**

**3.1.** All'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili provvede l'Amministratore Unico su proposta del dirigente della Struttura Patrimonio e Programmazione.

**3.2.** Al fine dell'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili l'Azienda procede a trattativa diretta.

**3.3.** Nel caso in cui si proceda all'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili a trattativa diretta può essere pubblicato un avviso con finalità esplorativa del mercato. Il suddetto avviso è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria e sul sito internet dell'Azienda che può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

**3.4.** Nel caso in cui l'Azienda decida di procedere all'indagine esplorativa di mercato, il relativo avviso deve indicare:

- a) l'ubicazione dell'immobile,
- b) le caratteristiche tecniche e funzionali richieste;
- c) le modalità di presentazione dell'offerta;
- d) ogni altra eventuale indicazione relativa ad adempimenti connessi al procedimento di acquisizione in locazione.

**3.5.** La trattativa diretta è condotta dall'Amministratore Unico che può avvalersi della partecipazione dei Dirigenti dell'Azienda e/o eventualmente di quella di funzionari della stessa competenti in materia.

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

**3.7.** L'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili deve essere sempre sancita mediante decreto dell'Amministratore Unico.

**3.8.** Restano comunque salve le diverse modalità per l'acquisizione in locazione, concessione o comodato d'uso di beni immobili previste da specifiche norme di legge.

## **Articolo 4**

### **(Alienazione dei beni immobili)**

**4.1.** L'Azienda individua preliminarmente beni immobili da destinare alla vendita.

**4.2.** Salvo quanto previsto dai successivi articoli 5, 6 e 7 all'alienazione si provvede mediante la procedura di evidenza pubblica di cui ai commi successivi.

**4.3.** Delle offerte di beni immobili di volta in volta posti in vendita, il cui prezzo viene stabilito dall'Azienda con le modalità di cui all'art.8 del presente Regolamento, è dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, sul sito internet dell'Azienda e mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ove il bene è ubicato. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

**4.4.** L'avviso di vendita contiene la descrizione del bene, il relativo prezzo, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte in busta chiusa ed ogni ulteriore elemento necessario.

**4.5.** L'apertura delle buste contenenti le offerte viene effettuata in seduta pubblica dal dirigente della Struttura Affari Generali, il quale può delegare tale ruolo ad altro dirigente dell'Azienda e/o a un funzionario della stessa Struttura. Nell'espletamento della procedura svolgono funzione di testimoni almeno due dipendenti dell'azienda e dell'esito della procedura è redatto apposito verbale.

**4.6.** Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di vendita. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo avviso ogni partecipante deve produrre, unitamente all'offerta, e in conformità a quanto specificamente previsto al proposito dal bando di gara apposita cauzione, a titolo di caparra confirmatoria, pari al 10% del prezzo indicato nell'avviso, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all' Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda oppure, in alternativa, fidejussione di importo pari al 10% del prezzo indicato nell'avviso, rilasciata da primario istituto bancario a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione con scadenza non antecedente al centoottantesimo giorno dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

**4.7.** L'aggiudicazione provvisoria è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, si apre una seconda fase in cui i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo sono invitati a partecipare ad una seduta, convocata entro dieci giorni dalla seduta pubblica d'apertura delle offerte, nel corso della quale possono consegnare in busta chiusa una nuova proposta d'acquisto in aumento rispetto a quella precedentemente presentata. In tale seduta si provvede all'apertura delle buste contenenti le nuove offerte ed ad aggiudicare provvisoriamente il bene al proponente che ha offerto il miglior prezzo. Qualora due o più proposte contengano lo stesso prezzo si procede a sorteggio alla presenza degli offerenti ed all'aggiudicazione provvisoria del bene al proponente sorteggiato.

Qualora nessuno partecipi alla seconda fase il bene viene provvisoriamente aggiudicato tramite sorteggio effettuato tra le proposte di prima fase contenenti lo stesso miglior prezzo.

Qualora l'aggiudicatario finale dovesse successivamente rinunciare all'acquisto, il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta valida.

**4.8.** L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

**4.9.** La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti, la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva. La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti posti a suo carico.

Le fidejussioni presentate dai partecipanti non assegnatari saranno svincolate entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva.

La fidejussione presentata dall'aggiudicatario sarà svincolata contestualmente alla stipula del rogito notarile di vendita.

**4.10.** L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Il rogito notarile d'acquisto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, la fidejussione viene escussa oppure l'importo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall'Azienda e la procedura di vendita viene conclusa con il secondo miglior offerente.

**4.11.** Qualora il primo esperimento della procedura di offerta di cui ai commi precedenti vada deserto, l'Azienda può procedere a trattativa diretta con le modalità di cui al successivo articolo 5 oppure disporre ulteriori esperimenti d'offerta mediante avviso pubblico con eventuale riduzione del prezzo di alienazione.

**4.12** Gli immobili per i quali anche le ulteriori procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono essere venduti a trattativa diretta secondo quanto disposto dal successivo articolo 5.

**4.13.** L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura, con proprio motivato provvedimento, di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatto salvo lo svincolo della fidejussione presentata o la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.

## Articolo 5

### **(Alienazione mediante trattativa diretta)**

**5.1.** Oltre al caso di cui ai commi 11 e 12 del precedente articolo, l'Azienda può vendere mediante trattativa diretta secondo le modalità di cui ai commi successivi del presente articolo i beni ed i diritti reali immobiliari il cui valore di stima non superi € 200.000,00 (euro duecentomila/00) al netto di imposte, tasse e oneri accessori.

**5.2.** Nel caso in cui l'Azienda decida di procedere alla vendita di beni immobili a trattativa diretta viene pubblicato sul sito aziendale un avviso contenente gli estremi per l'individuazione dei beni ed il relativo prezzo determinato con le modalità di cui all'art. 8.

L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

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

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

Le proposte d'acquisto devono essere redatte conformemente allo specifico fac-simile predisposto dall'Azienda e pubblicato sul sito aziendale.

I soggetti interessati all'acquisizione dei beni devono, inoltre, produrre apposita cauzione, a titolo di caparra confirmatoria, pari al 10% del prezzo indicato nell'avviso di cui all'art. 5.2, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda.

**5.4.** Oltre alle proposte d'acquisto di cui al precedente punto 5.3, chiunque sia in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione può presentare proposte irrevocabili d'acquisto che riguardino un bene



inserito in una procedura di evidenza pubblica risultata deserta, purché di importo pari o superiore a quello indicato nella procedura stessa.

**5.5.** Di tutte le proposte irrevocabili d'acquisto di cui ai commi precedenti viene data comunicazione mediante pubblicazione sul sito aziendale entro dieci giorni di calendario dalla data di ricezione e chiunque sia in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione può avanzare sul/i bene/i in questione una propria proposta irrevocabile d'acquisto di valore pari o superiore secondo le modalità di cui al comma 5.3. In tutti i casi, trascorso il periodo di quindici giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito aziendale della prima proposta d'acquisto, non vengono ritenute ammissibili ulteriori proposte d'acquisto concernenti la/e stessa/e unità immobiliare/i.

**5.6.** Qualora non siano state presentate all'Azienda nel termine suddetto nuove proposte, o le stesse siano di importo inferiore a quella pubblicata per prima, il bene viene aggiudicato provvisoriamente al soggetto che ha presentato l'unica proposta valida.

Nel caso il cui, scaduto il termine di cui al punto 5.5, siano presentate all'Azienda più proposte d'acquisto concernenti lo/gli stesso/i bene/i di importo pari o superiore a quello offerto dalla prima proposta pubblicata, si apre una seconda fase della procedura.

A tutti i proponenti entro dieci giorni dallo scadere del termine fissato per la presentazione delle proposte d'acquisto viene comunicato l'importo della miglior proposta ricevuta dall'Azienda e gli stessi vengono convocati ad una seduta nel corso della quale possono consegnare una nuova proposta in aumento rispetto a quella che indica il miglior prezzo. Nel corso di tale seduta si provvede all'apertura delle nuove offerte ed all'aggiudicazione provvisoria a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Qualora due o più proposte contengano lo stesso prezzo si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Se nessuno partecipa alla seconda fase il bene viene provvisoriamente aggiudicato al miglior proponente della prima fase o, in caso di proposte di prima fase di pari importo, si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Qualora l'aggiudicatario finale rinunci successivamente all'acquisto il bene viene aggiudicato al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta valida.

**5.7.** L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

**5.8** La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale

acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva.

La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti a suo carico.

**5.9.** L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto aggiudicatario ed il rogito notarile d'acquisto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall'Azienda.

**5.10** L'Azienda ha facoltà di modificare, mediante decreto dell'Amministratore Unico, il prezzo di vendita dei beni di cui al presente articolo. Del nuovo prezzo viene data pubblicità con le modalità di cui al precedente comma 5. Per la vendita al nuovo prezzo si procede con le modalità di cui al presente articolo.

**5.11.** L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.

## **Art.6**

### **(Trattativa diretta con un unico interlocutore)**

**6.1** Si procede all'alienazione di beni immobili dell'Azienda mediante trattativa diretta con un unico interlocutore senza limiti di importo nei seguenti casi:

- a) quando i beni vengano alienati ad un ente pubblico o ad un soggetto privato che opera senza fini di lucro che intendano utilizzare l'immobile per un uso asservito al perseguimento di finalità istituzionali, di interesse generale o di carattere sociale individuate nel provvedimento di vendita;
- b) quando i beni vengano alienati a soggetti che possono far valere un



diritto di prelazione. Oltre che nei casi espressamente disciplinati dalla legge, l'Azienda può concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore dell'unità immobiliare oggetto di vendita che risulti titolare del relativo contratto da almeno due anni, sulla base del prezzo determinato ai sensi dell'art. 8 che tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile. Può essere, inoltre, concesso tale diritto anche ai soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico, in essere da almeno un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purché tale occupazione non sia abusiva. In entrambi i casi, all'atto di vendita, il soggetto acquirente deve essere in regola con il pagamento dei canoni o dell'indennità di occupazione e/o di ogni altro importo dovuto all'Azienda in dipendenza del citato rapporto giuridico.

**6.2** Il prezzo di vendita dell'immobile in questione viene determinato in applicazione di quanto previsto dall'art. 8 del presente regolamento, tenendo conto dell'eventuale stato di occupazione dello stesso.

**6.3.** Per la proposta d'acquisto e la relativa procedura trovano applicazione, per quanto compatibili, le norme previste dal precedente art. 5.

**6.4** La trattativa diretta di cui al presente articolo è condotta dall'Amministratore Unico, che può delegare il dirigente della Struttura Affari Generali.

## **Art. 7**

### **(Proposte spontanee ed irrevocabili d'acquisto)**

**7.1.** Enti pubblici o soggetti privati, in relazione a beni che abbiano un valore di stima superiore a € 200.000,00 per i quali non sia stata ancora avviata la procedura di alienazione di cui all'art. 4 del presente regolamento, ovvero la stessa sia andata deserta dopo l'esperimento del relativo avviso pubblico, possono presentare una proposta spontanea ed irrevocabile di acquisto, contenente le indicazioni e le dichiarazioni di cui al comma 3 del precedente articolo 5, garantita da apposita fidejussione di importo pari al 10% del prezzo proposto rilasciata da primario istituto bancario a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione e avente validità non inferiore a centottanta giorni dalla data della proposta.

Se l'Azienda ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in questione e la proposta è avanzata da un soggetto in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, la proposta è sottoposta ad esame di



congruità secondo quanto previsto dall'art.8 del presente regolamento. L'esame di congruità deve concludersi, di norma, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della proposta.

Dall'avvio della procedura di congruità con la trasmissione della proposta all'estimatore, non vengono ammesse altre proposte d'acquisto concernenti lo stesso immobile.

**7.2.** Nel caso in cui l'Azienda non ritenga opportuno procedere alla vendita del bene oggetto di proposta oppure qualora la proposta sia avanzata da un soggetto non in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione oppure il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente non sia ritenuto congruo, al proponente viene data comunicazione e svincolata la fidejussione prestata.

Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente sia ritenuto congruo, il prezzo indicato nell'offerta costituisce il prezzo base ai fini dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 4, che viene avviata entro sessanta giorni dal termine di perfezionamento dell'esame di congruità.

**7.3.** Al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto, e che non deve partecipare alla procedura di evidenza pubblica di cui all'art. 4 del presente regolamento, è riservato il diritto di prelazione, a parità di condizioni, rispetto al maggior offerente della procedura stessa.

In esito alla procedura di evidenza pubblica di cui sopra, l'Azienda, entro dieci giorni dalla seduta pubblica di apertura delle offerte, comunica mediante raccomandata a.r. al soggetto titolare del diritto di prelazione il miglior prezzo offerto in sede di gara.

Il titolare del diritto di prelazione, entro sessanta giorni dalla data della raccomandata di cui sopra, potrà comunicare all'Azienda, mediante raccomandata a.r., l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione al nuovo prezzo offerto.

Qualora il titolare del diritto di prelazione non risponda nel termine come sopra fissato o manifesti l'intenzione di non avvalersi di tale diritto, il bene viene aggiudicato al soggetto che ha offerto il miglior prezzo e la procedura continua nel rispetto delle modalità e dei termini di cui al precedente art.4.

**7.4.** Qualora la procedura sia andata deserta, l'Azienda aliena il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto di cui al comma 1.

**7.5.** Enti pubblici o soggetti privati, in relazione a beni che abbiano un valore di stima inferiore a € 200.000,00 per i quali non sia stata ancora avviata la procedura di alienazione di cui all'art. 4 del presente regolamento, ovvero la



stessa sia andata deserta dopo l'esperimento dell'avviso pubblico di cui sopra, possono presentare una proposta spontanea ed irrevocabile di acquisto contenente le indicazioni e le dichiarazioni di cui al comma 3 del precedente articolo 5, garantita da apposita cauzione pari al 10% del prezzo offerto, avente validità non inferiore a centottanta giorni.

Se l'Azienda ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in questione e la proposta è avanzata da un soggetto in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, la proposta è sottoposta ad esame di congruità ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

L'esame di congruità deve concludersi, di norma, entro trenta giorni dalla data di ricezione della proposta.

**7.6.** Nel caso in cui l'Azienda non ritenga opportuno procedere alla vendita del bene oggetto di proposta oppure qualora la proposta sia avanzata da un soggetto non in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, entro trenta giorni dalla data di ricezione della proposta, al proponente viene data la relativa comunicazione e restituita la cauzione prestata.

Qualora, invece, il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente non sia ritenuto congruo, entro trenta giorni dalla data di valutazione della congruità al proponente viene data la relativa comunicazione e restituita la cauzione prestata.

**7.7.** Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente sia ritenuto congruo, della proposta viene data comunicazione mediante pubblicazione sul sito aziendale e chiunque può avanzare sul/i bene/i in questione una propria proposta irrevocabile d'acquisto di valore pari o superiore secondo le modalità di cui al comma 5.3. Trascorso il periodo di quindici giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito aziendale, non vengono ritenute ammissibili ulteriori proposte d'acquisto concernenti la/e stessa/e unità immobiliare/i.

Qualora non siano state presentate all'Azienda nel termine suddetto nuove proposte, o le stesse siano di importo inferiore a quella pubblicata, il bene viene aggiudicato provvisoriamente al proponente di cui al punto 7.5.

**7.8.** Nel caso in cui, scaduto il termine di cui al punto precedente, siano presentate all'Azienda una o più proposte d'acquisto oltre a quella congruita concernente/i lo/gli stesso/i bene/i di importo pari o superiore a quello indicato nella prima proposta pubblicata, si apre una seconda fase della procedura.

A tutti i proponenti entro dieci giorni dallo scadere del termine fissato per la presentazione delle proposte d'acquisto viene comunicato l'importo della miglior proposta ricevuta dall'Azienda e gli stessi vengono convocati ad una



seduta nel corso della quale possono consegnare una nuova proposta in aumento rispetto a quella che indica il miglior prezzo. Nel corso di tale seduta si provvede all'apertura delle nuove proposte e ad aggiudicare provvisoriamente il bene a favore del proponente che ha offerto il miglior prezzo. Qualora due o più proposte contengano lo stesso prezzo si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Qualora nessuno partecipi alla seconda fase il bene viene provvisoriamente aggiudicato al miglior proponente della prima fase o, in caso di proposte di prima fase di pari importo, si procede a sorteggio ed all'aggiudicazione provvisoria al proponente sorteggiato.

Qualora l'aggiudicatario finale dovesse successivamente rinunciare all'acquisto il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta valida.

**7.9.** L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito. con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

**7.10** La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva, ad eccezione di quella fornita dal secondo classificato, che sarà restituita entro dieci giorni dalla data di stipula del rogito notarile di vendita.

La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti posti a suo carico.

**7.11** L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto aggiudicatario. Il rogito notarile d'acquisto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall'Azienda e la procedura di vendita viene conclusa con il secondo miglior offerente.

**7.12** L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatto salvo lo svincolo della fidejussione presentata o la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.



## **Articolo 8**

### **(Stima)**

**8.1.** Le stime dei beni immobili dell'Azienda e le verifiche di congruità delle proposte spontanee ed irrevocabili d'acquisto di cui all'articolo 7 sono affidate, di norma, al dirigente della Struttura Patrimonio e Programmazione e/ o a dipendenti dell'Azienda dallo stesso individuati aventi adeguate competenze tecniche.

**8.2.** Le perizie di stima e le verifiche di congruità delle proposte spontanee ed irrevocabili d'acquisto di cui all'articolo 7, qualora particolari ragioni di urgenza, complessità o opportunità lo richiedano, possono essere affidate, con decreto dell'Amministratore Unico, a tecnici o studi esterni qualificati.

**8.3.** La stima e la verifica di congruità sono proposte dal Dirigente della Struttura Patrimonio e Programmazione; il prezzo di vendita e quello di locazione vengono determinati dai Dirigenti degli uffici di competenza e validati dall'Amministratore Unico.

## **Articolo 9**

### **(Permuta dei beni immobili)**

**9.1.** L'Azienda può disporre la permuta di propri immobili con altri immobili in relazione alla specificità dei beni permutati e all'interesse aziendale dell'operazione.

**9.2.** La permuta è effettuata a trattativa diretta con il proprietario del bene permutando.

**9.3.** La trattativa diretta è condotta dall'Amministratore Unico che può avvalersi della collaborazione dei Dirigenti dell'Azienda e/o di eventuali funzionari dell'Azienda competenti in materia.

Si applicano, per quanto compatibili, le norme previste dall'art. 5 del presente regolamento.

**9.4.** La permuta di beni immobili deve essere sempre sancita mediante decreto dell'Amministratore Unico.

## **Articolo 10**



### **(Advisor immobiliare)**

**10.1.** L' Azienda può avvalersi dell'attività di un *advisor* immobiliare conferendola, con provvedimento dell'Amministratore Unico, ad una società direttamente o indirettamente controllata dalla Regione Liguria o, previo procedimento ad evidenza pubblica, ad altro soggetto operante nel mercato immobiliare.

**10.2.** Tale soggetto può:

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

## **Articolo 11**

### **(Locazioni attive)**

**11.1.** Qualora l'Azienda intenda locare un bene proprio senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ad un Ente pubblico o a soggetti privati o ad associazioni che operano senza fini di lucro e che intendano utilizzare l'immobile per un uso asservito al perseguimento di finalità istituzionali, di interesse generale o di carattere sociale individuate nel provvedimento di locazione, procede a trattativa diretta con un unico interlocutore, fissando un canone di locazione che tenga conto della specifica natura giuridica e/o attività svolta dal conduttore.

La trattativa diretta è condotta dai Dirigenti dell'Azienda e/o eventualmente da funzionari dell'Azienda competenti in materia e sancita dall'Amministratore Unico con proprio decreto.

**11.2.** Qualora l'Azienda intenda locare ad un conduttore privato un bene proprio senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) applica la seguente procedura di evidenza pubblica, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 12.

Eventuali specifici requisiti di partecipazione possono essere di volta in volta





individuati dall'Azienda mediante decreto dell'Amministratore Unico.

**11.3.** A seguito del ricevimento di offerte di beni immobili posti in locazione, il cui canone viene stabilito dall'Azienda con le modalità di cui all'art.8, è dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, sul sito internet dell'Azienda e mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ove il bene è ubicato. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

**11.4.** L'avviso di locazione contiene la descrizione del bene, il relativo prezzo, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte in busta chiusa ed ogni ulteriore elemento necessario.

**11.5.** L'apertura delle buste contenenti le offerte viene effettuata in seduta pubblica dal dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione, il quale può delegare tale ruolo ad altro dirigente dell'Azienda e/o a un funzionario della stessa Struttura. Nell'espletamento della procedura svolgono funzione di testimoni almeno due dipendenti dell'azienda e dell'esito della procedura è redatto apposito verbale.

**11.6.** Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di locazione. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo avviso ogni partecipante deve produrre, unitamente all'offerta, e in conformità a quanto specificamente previsto al proposito dal bando di gara, apposita cauzione pari al 10% del canone annuo indicato nell'avviso, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all' Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda oppure, in alternativa, fidejussione di importo pari al 10% del prezzo indicato nell'avviso rilasciata da primario istituto bancario a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione con scadenza non antecedente al centottantesimo giorno dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

**11.7.** L'aggiudicazione provvisoria è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior canone. In caso di parità delle offerte, i soggetti che hanno offerto lo stesso canone sono invitati ad effettuare una nuova offerta in aumento in busta chiusa entro cinque giorni dalla relativa comunicazione da parte dell'Azienda. Decorso tale termine si provvede all'aggiudicazione provvisoria del bene al soggetto che ha offerto il miglior canone, seguendo la procedura di cui al comma 5 del presente articolo. Qualora le nuove offerte contengano lo stesso canone ovvero non vi sia nessun partecipante alla seconda fase delle offerte si procede al sorteggio alla presenza degli offerenti.



**11.8.** L'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva dopo l'adozione del decreto con cui l'Amministratore Unico approva il verbale di gara ed il relativo esito con ciò intendendosi chiusa la relativa procedura.

**11.9.** La cauzione del migliore offerente è trattenuta dall' Azienda quale acconto del deposito cauzionale, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione viene restituita entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva. La cauzione è incamerata dall' Azienda qualora l'aggiudicatario non esegua, nei termini previsti dall' avviso pubblico e dal presente regolamento, gli adempimenti posti a suo carico.

Le fidejussioni presentate dai partecipanti non assegnatari saranno svincolate entro dieci giorni dalla data del decreto di aggiudicazione definitiva.

La fidejussione presentata dall'aggiudicatario sarà svincolata contestualmente alla stipula del contratto di locazione.

**11.10.** L' Azienda comunica l'aggiudicazione definitiva al soggetto che ha offerto il miglior canone. Il contratto è stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rende disponibile a stipulare il contratto di locazione entro la data prevista, la fideiussione viene escussa oppure l'importo complessivo versato a titolo cauzionale viene incamerato dall'Azienda e la procedura di locazione viene conclusa con il secondo miglior offerente.

**11.11.** Qualora il primo esperimento della procedura di offerta di cui ai commi precedenti vada deserto, l'Azienda può procedere a trattativa diretta con le modalità di cui al successivo articolo 12, oppure disporre ulteriori esperimenti d'offerta mediante avviso pubblico con eventuale riduzione del canone di locazione.

**11.12.** Gli immobili per i quali anche le ulteriori procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono essere locati a trattativa diretta con le modalità di cui al successivo articolo 12.

**11.13.** L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura, con proprio motivato provvedimento, di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatto salvo lo svincolo della fideiussione presentata o la restituzione dell'importo del 10% eventualmente versato a titolo di cauzione.

## Articolo 12



### **(Locazioni attive a trattativa diretta)**

**12.1.** Oltre al caso di cui ai commi 11 e 12 del precedente articolo, l'Azienda può locare mediante trattativa diretta un bene proprio qualora l'importo del canone di locazione annuo non superi € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) al netto di imposte, tasse e spese

**12.2.** L' Azienda pubblica sul sito aziendale un avviso contenente gli estremi per l'individuazione dei beni ed il relativo canone, determinato con le modalità di cui all'art. 8. L'Azienda può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.

**12.3.** I soggetti interessati alla locazione dei beni devono inoltrare all' Azienda una proposta irrevocabile di locazione contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il canone annuo fissato dall'Azienda per l'immobile;
- b) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto della locazione anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- c) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda da qualsivoglia responsabilità al riguardo assumendo a proprio carico le eventuali spese dei ripristini necessari;
- d) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

Le proposte di locazione devono essere redatte conformemente allo specifico fac-simile predisposto dall' Azienda e pubblicato sul sito aziendale.

I soggetti interessati alla locazione dei beni devono, inoltre, produrre apposita cauzione, pari a due mensilità del canone annuo fissato dall'Azienda nell'avviso di cui all'art. 12.2, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all' Azienda o assegno postale vidimato o ricevuta in originale comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la tesoreria dell'Azienda.

**12.4.** Oltre alle proposte di locazione di cui al precedente comma 12.3, chiunque può presentare proposte irrevocabili di locazione che riguardino un bene inserito in una procedura di evidenza pubblica espletata ai sensi dell'art. 11 e risultata deserta, purché di importo pari a quello indicato nella



procedura stessa.

**12.5.** Di tutte le proposte irrevocabili di locazione di cui ai commi precedenti viene data comunicazione mediante pubblicazione sul sito aziendale entro dieci giorni di calendario dalla data di ricezione e chiunque può avanzare sul/i bene/i in questione una propria proposta irrevocabile di locazione di valore pari secondo le modalità di cui al comma 12.3. In tutti i casi, trascorso il periodo di quindici giorni di calendario dalla pubblicazione sul sito aziendale della prima proposta, non vengono ritenute ammissibili ulteriori proposte di locazione concernenti la/e stessa/e unità immobiliare/i.

**12.6.** Scaduti i termini suddetti, nel caso di più proposte concernenti lo/gli stesso/i bene/i, i proponenti, con comunicazione da effettuarsi entro dieci giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle proposte, sono convocati per effettuare un sorteggio delle proposte presentate alla presenza degli stessi.

**12.7.** L'Azienda ha facoltà di modificare, mediante decreto dell'Amministratore Unico, il canone di locazione dei beni di cui al presente articolo. Del nuovo canone viene data pubblicità con le modalità di cui al precedente comma 5. Per la locazione al nuovo canone si procede con le modalità di cui al presente articolo.

**12.8.** La locazione relativa ai beni immobili locati in esecuzione della procedura di cui al presente articolo 12 deve essere sempre sancita mediante decreto dell'Amministratore Unico. Prima del decreto di assegnazione l'Ufficio competente verificherà nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio l'assenza di protesti in corso o non definiti e l'assenza di iscrizioni presso il Casellario Giudiziale che ad insindacabile discrezione dell'Azienda comportino l'inassegnabilità dell'immobile.

**12.9.** L'Azienda si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la stessa, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione.

**12.10** L'Azienda si riserva altresì la facoltà di assegnare immobili direttamente ed in deroga alle norme previste dal presente Regolamento in caso di oggettive situazioni di emergenza abitativa al fine di ridurre il disagio

sociale rilevato e comprovato negli eventuali casi di specie che dovessero presentarsi.

**12.11** In deroga alle precedenti procedure, qualora trattasi di locazione di posti auto (coperti o scoperti), box auto e/o cantine, il soggetto interessato, a seguito di pubblicizzazione della disponibilità di tali beni sul sito aziendale, deve formalmente manifestare il proprio interesse all'Azienda la quale, con decreto dell'Amministratore Unico, provvede all'assegnazione quantificando altresì il canone di locazione. L'assegnazione, in caso di diverse proposte per il medesimo bene, avviene seguendo l'ordine di data di protocollazione delle manifestazioni di interesse.

### **Art. 13**

#### **(Deposito cauzionale, garanzia fideiussoria e requisiti per l'assegnazione).**

**13.1.** A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore in dipendenza del contratto di locazione, ad eccezione del regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, è richiesto al conduttore il versamento di un importo pari ad almeno due mensilità di canone. Tale deposito cauzionale è restituito al termine della locazione dopo le verifiche relative allo stato dell'immobile locato.

Per tutti gli immobili sia ad uso abitativo che non abitativo, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore in dipendenza del contratto di locazione, ivi compreso il regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, è richiesta al conduttore la presentazione di idonea fidejussione bancaria a prima richiesta con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da azienda di credito ai sensi della vigente normativa creditizia, per un importo pari ad una annualità del canone di locazione e con termini di scadenza di sei mesi successivi al termine del contratto di locazione.

**13.2.** Alternativamente alla suddetta fidejussione, per gli immobili ad uso non abitativo è richiesto al conduttore il versamento di:

a) a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore in dipendenza del contratto di locazione, ad eccezione del regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, un importo pari ad almeno due mensilità di canone a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione dopo le verifiche relative allo stato dell'immobile locato;





b) a garanzia del regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, un importo pari ad almeno tre mensilità di canone a titolo di pegno infruttifero. Tale pegno infruttifero sarà restituito al termine della locazione dopo le verifiche relative regolare pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori dell'immobile locato.

Per gli immobili ad uso abitativo, in sostituzione della fidejussione, è richiesto il versamento solamente di quanto previsto nella lettera a).

**13.3** Per gli immobili ad uso abitativo, oltre ai requisiti di cui all'art. 12, comma 8, secondo capoverso, per l'assegnazione è necessario possedere i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri titolari di carta di soggiorno o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio pubblico eventualmente assegnato in precedenza in locazione;

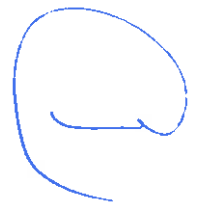
c) non aver debiti nei confronti di enti gestori di patrimonio pubblico per canoni di locazione, servizi accessori, rimborsi, danni o indennità;

d) fruire di un reddito annuo complessivo del nucleo familiare partecipante, così come composto alla data di presentazione della domanda, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, congruo rispetto al canone di locazione richiesto per l'immobile e la cui valutazione verrà effettuata ad insindacabile giudizio da parte dell'Azienda.

**13.4** Per gli immobili ad uso non abitativo, oltre ai requisiti di cui all'art. 12, comma 8, secondo capoverso, l'Azienda si riserva discrezionalmente il diritto di non procedere ad assegnazione di immobili da destinare ad attività, seppur lecite, non ritenute eticamente conformi alla propria natura di Ente Pubblico Economico ed al proprio spirito aziendale (a titolo meramente esemplificativo: giochi d'azzardo, ecc.).

**13.5** In ogni caso, l'Azienda a suo insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di escludere dall'assegnazione i richiedenti per i quali, a seguito di verifica o segnalazione, venga rilevata la presenza di insolvenza verso enti pubblici, enti erogatori di servizi e privati.





## **Art. 14**

### **(Comodato attivo)**

**14.1** L'Azienda può assegnare in comodato d'uso propri beni immobili ai soggetti di cui all'art.11.1 del presente Regolamento. La relativa trattativa diretta è condotta dai Dirigenti dell'Azienda o da un loro delegato e sancita dall'Amministratore Unico con proprio decreto.

**14.2** Ogni onere di gestione e manutenzione, ivi incluse eventuali imposte, è a carico del comodatario.

## **Art. 15**

### **(Contratto di concessione in godimento in funzione della successiva alienazione c.d. Rent to Buy)**

L'Azienda ha la facoltà di alienare beni immobili utilizzando la formula del contratto di concessione in godimento in funzione della successiva alienazione di cui all'art. 23 del decreto legge 133/14 individuando il contraente attraverso le modalità previste dagli articoli 4, 5, 6 e 7 del presente Regolamento.

Per la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione l'Azienda farà riferimento a quanto previsto dall'art.8 del presente Regolamento.

## **Art. 16**

### **(Disposizione finale)**

L'Amministratore Unico, ove necessario, adegua con proprio provvedimento le disposizioni del presente regolamento, che viene pubblicato sul sito internet aziendale ed entra in vigore dalla data di sottoscrizione del relativo decreto d'approvazione da parte dell'Amministratore Unico.