

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETA' TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A. in liquidazione**

## **SOMMARIO:**

**Art. 1 – Principi generali**

**Art. 2 – Piano delle alienazioni e delle  
valorizzazioni immobiliari**

**Art. 3 – Stima dei beni**

**Art. 4 – Modalità di alienazione**

**Art. 5 – Trattativa privata**

**Art. 6 – Asta pubblica**

**Art. 7 – Predisposizione e pubblicazione dell'avviso d'asta**

**Art. 8 – Espletamento della gara e aggiudicazione**

**Art. 9 – Gara deserta**

**Art. 10 - Prelazione legale**

**Art. 11 – Priorità all'acquisto**

## **ART. 1**

### **PRINCIPI GENERALI**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni immobiliari in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, della Legge Regionale 77 e del suo regolamento il DPGR 61/R/2005, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità anche per la società Terme di Chianciano Immobiliare s.p.a. in liquidazione.

## **ART. 2**

### **PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

Il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" viene stabilito dal Liquidatore della società in approvazione dall'assemblea dei soci e/o con i pieni poteri allo stesso attribuiti;

## **ART. 3**

### **STIMA DEI BENI**

1. La stima dei beni è affidata, di norma, al R.U.P. della Società Terme di Chianciano Immobiliare s.p.a. in liquidazione e/o da professionista esterno in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario, nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni. La società potrà inoltre avvalersi, tramite apposita convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.
2. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile valore di mercato.
3. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di almeno due anni.
4. Gli Amministratori della società, i dipendenti e i tecnici professionisti incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

## **ART. 4**

### **MODALITÀ DI ALIENAZIONE**

1. I beni verranno alienati mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata.

2. L'asta pubblica disciplinata dall'articolo 6 è la procedura ordinaria per l'alienazione dei beni. La trattativa privata è ammessa nei casi di cui al successivo articolo 5.

## **ART. 5**

### **TRATTATIVA PRIVATA**

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei casi in cui la commerciabilità del bene è, per ubicazione, consistenza e destinazione, potenzialmente limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superiori a 50.000 euro.

2. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano impraticabile e/o non conveniente per la Società il ricorso a procedure diverse. A titolo esemplificativo nei seguenti casi:

- porzione di fabbricato di proprietà della Società facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzazione autonoma;

- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione o dei Comuni;

3. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni dovranno inoltrare alla Società una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile; non sono ammesse offerte al ribasso;

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 la Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile alla stato o situazione di cui sopra.

4. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente, con applicazione degli interessi al tasso legale, la rateizzazione del pagamento per un periodo massimo di 10 mesi.

## **ART. 6**

### **ASTA PUBBLICA**

1. La procedura prevede le seguenti fasi:

a) predisposizione dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;

b) espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;

c) aggiudicazione;

d) espletamento di ulteriori incanti.

## **ART. 7**

### **PREDISPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA**

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;

b) il prezzo estimativo posto a base d'asta;

c) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;

- d) gli eventuali vincoli e servitù;
  - e) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
  - f) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
2. L'avviso è pubblicato all'Albo informatico della Società, inviato alla Regione Toscana, alla Provincia di Siena, al Comune di Chianciano, ne viene data informazione su almeno due quotidiani di cui uno di interesse nazionale e uno di interesse locale.
3. Fermo quanto previsto al comma 2, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione richieste dalla natura dei beni in alienazione.

## **ART. 8**

### **ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE**

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione deve presentare alla Società Terme di Chianciano Immobiliare s.p.a. in liquidazione una proposta irrevocabile di acquisto.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
  - a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa;
  - b) di approvare specificamente le seguenti condizioni:
    - b1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Società, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
    - b2) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanciare;
    - b3) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Società, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
    - b4) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita- che volesse rinunciare all'aggiudicazione.
3. Tutte le spese per eventuali frazionamenti sono a carico della parte acquirente.
4. La gara è pubblica.
5. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dalla Società stessa. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dalla Società, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Società. Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. In caso di nuove parità di offerte si procederà nuovamente con le procedure sopra descritte. In ogni caso, sarà trattenuta la cauzione del migliore offerente, quale acconto

del prezzo vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione sarà restituita in sede di asta. A coloro che invece hanno partecipato ma non sono presenti all'asta pubblica, l'assegno sarà restituito entro 15 giorni dalla conclusione della gara. La cauzione sarà incamerata dalla Società qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini prescritti, gli adempimenti a suo carico.

6. Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non volesse più stipulare il contratto di compravendita.

7. La Società comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione. Entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, il soggetto aggiudicatario dovrà versare un anticipo pari al 20% del prezzo di vendita. Il contratto sarà stipulato entro 45 giorni dal versamento del suddetto anticipo. Se l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare l'atto di compravendita dopo il versamento del 20% tale importo sarà incamerato.

## **ART. 9**

### **GARA DESERTA**

1. Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

2. Il prezzo a base d'asta nella seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta.

3. Il valore da porre quale base d'asta della seconda gara non potrà diminuire di oltre il 10% del prezzo base della prima gara, ovvero di un successivo ribasso del 10% in terza gara. Se nessuna offerta sarà stata proposta, il Liquidatore e/o l'Assemblea dei soci dovranno stabilire se continuare con ulteriori ribassi o interrompere le procedure.

4. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche per tutte le aste che eventualmente dovessero essere esperite successivamente alla seconda.

## **ART. 10**

### **PRELAZIONE LEGALE**

1. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, la Società, al termine della procedura di evidenza pubblica e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con altre modalità se espressamente previste dalla legge fonte del diritto di prelazione, il bene al soggetto titolare del diritto, il quale, salvo diversi termini e modalità espressamente stabiliti dalla stessa legge, potrà esercitare il suo diritto di prelazione entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata mediante produzione di dichiarazione di accettazione con sottoscrizione autenticata.

## **ART. 11**

### **PRIORITA' ALL'ACQUISTO**

1. La Società, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di cui al precedente articolo 7 ha altresì facoltà di stabilire che Enti pubblici e associazioni ONLUS, purché iscritte nell'apposito Albo regionale, possano fare domanda di assegnazione dei beni offrendo il prezzo massimo raggiunto nell'asta.

2. Gli Enti e le associazioni di cui al precedente comma potranno esercitare il diritto di priorità all'acquisto assumendo l'impegno "con espressa previsione contrattuale":

- a destinare il bene alle finalità istituzionali;

- a non alienare il bene acquistato per un periodo di dieci anni dalla stipulazione del contratto.