



AREA 24 S.p.A.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CAPO A INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

ART. 1

PRINCIPI GENERALI

1. Il presente regolamento è volto ad assicurare trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà di Area 24 S.p.A. (di seguito "Area 24"), nel rispetto dei diritti di prelazione previsti dalle norme ed atti vigenti.
2. Le disposizioni del presente regolamento potranno essere in tutto o in parte derogate nel caso in cui i beni appartenenti al patrimonio immobiliare vengano alienati a soggetti pubblici.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia alle applicabili norme statali e regionali in materia di alienazioni di beni.

ART. 2

PROGRAMMA DI VENDITA

1. Area 24 individua con proprio atto, i beni appartenenti al patrimonio immobiliare oggetto della vendita, indicando gli elementi identificativi e le caratteristiche dell'immobile.

ART. 3

VALUTAZIONE

1. Il prezzo dei beni oggetto di alienazione è stabilito con valutazione tecnico estimativa o indagine di mercato. Qualora il valore degli immobili oggetto di alienazione sia inferiore ad euro 50.000,00 si farà riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio.
2. Le valutazioni tecnico estimative sugli immobili oggetto di alienazione sono state redatte con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe.
3. Il valore determinato nelle valutazioni tecnico estimative o indagini di cui al precedente punto 1 costituirà il prezzo a base d'asta, maggiorato – se del caso – dei costi per il perfezionamento dell'alienazione dell'immobile (frazionamento, aggiornamento catastale, etc...).
4. Area 24 si riserva di determinare lotti da porsi in vendita, suddividendo e/o accorpando i beni oggetto di alienazione, anche al fine di procedere a vendite c.d. "in blocco" e/o "cumulative". A ciascun lotto viene attribuito, secondo le operazioni di valutazione di cui ai precedenti capoversi, il valore di mercato che costituirà il prezzo base d'asta.
5. Area 24 si riserva di pubblicare, in qualsiasi fase della procedura di vendita, eventuali chiarimenti e/o precisazioni in ordine agli immobili oggetto di dismissione.

AREA 24 S.p.A.

Sede Legale: C.so Cavallotti, 59 – 18038 Sanremo (IM)

Uffici Amministrativi: Piazza della Stazione, 1 – 18010 Santo Stefano al Mare (IM)

E-mail: area24spa@area24spa.it – Pec: area24spa@pec.it

Tel/Fax: 0184 524066

CAPO B
PROCEDURE DI ALIENAZIONE

SEZIONE I
DIRITTI DI PRELAZIONE

ART. 4
DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Nei casi in cui sussistano diritti di prelazione convenzionali a favore di soggetti che occupano gli immobili in base ad un rapporto giuridico, diverso da contratto di locazione, contratto da almeno un biennio, oppure previsti dalle normative di legge in materia di contratti di locazione (***da valutare la specificazione di casistiche pertinenti***), troveranno applicazione le seguenti disposizioni.
2. Successivamente all'asta di cui alla successiva Sezione II o alla eventuale trattativa privata di cui alla successiva Sezione III, l'offerta è comunicata ai titolari del diritto di prelazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento nella quale sono indicati:
 - a) il prezzo richiesto per l'alienazione, corrispondente al prezzo di aggiudicazione ovvero, qualora si sia svolta la trattativa privata, al prezzo indicato nel verbale redatto all'esito della stessa, secondo quanto previsto dal successivo art. 8.4 del presente regolamento;
 - b) i principali termini e condizioni del contratto di compravendita;
 - c) le modalità di accettazione dell'offerta.

L'eventuale accettazione dell'offerta da parte del titolare del diritto di prelazione dovrà avvenire - a pena di decadenza dello stesso diritto di prelazione - entro il termine di 60 giorni dalla data del ricevimento della raccomandata di cui al precedente punto 2.

In caso di esercizio del diritto di prelazione di tipo convenzionale il beneficiario, a pena decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi entro e non oltre due mesi dal ricevimento della relativa comunicazione da parte della Società.

SEZIONE II
ALIENAZIONE CON ASTA PUBBLICA

ART. 5
PRINCIPI GENERALI

1. Fermo quanto previsto nella precedente Sezione I del presente Capo, gli immobili di Area 24 sono alienati, di norma, mediante asta pubblica.
2. La procedura di vendita potrà essere gestita direttamente da Area 24 ovvero potrà essere affidata a soggetti terzi con i quali Area 24 abbia concluso apposita convenzione.

ART.6
BANDO DI GARA

1. Il bando di gara deve contenere:
 - a) l'indicazione del soggetto che gestisce la procedura;
 - b) la descrizione dell'immobile in vendita;
 - c) il prezzo base d'asta;
 - d) l'indicazione dell'ammontare del deposito cauzionale e le modalità di versamento;
 - e) le modalità di partecipazione all'asta e, in particolare, il termine e il luogo dove devono essere presentate le offerte, il giorno, l'ora ed il luogo dove si terrà la seduta pubblica per l'aggiudicazione dell'immobile;
 - f) il termine entro il quale si dovrà procedere al pagamento del prezzo conforme all'offerta, detratto il

AREA 24 S.p.A.

Sede Legale: C.so Cavallotti, 59 – 18038 Sanremo (IM)

Uffici Amministrativi: Piazza della Stazione, 1 – 18010 Santo Stefano al Mare (IM)

E-mail: area24spa@area24spa.it – Pec: area24spa@pec.it

Tel/Fax: 0184 524066

- deposito cauzionale versato, e alla stipulazione del contratto di compravendita;
- g) il responsabile del procedimento;
 - h) se del caso, l'avvertimento che l'immobile è oggetto di diritti di prelazione o di gravami
 - i) le eventuali spese per l'espletamento di pratiche catastali e urbanistiche.
2. Il bando di gara sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'incanto. In ogni caso il bando sarà integralmente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di riferimento e sul sito internet www.area24spa.it nonché per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale nel luogo dove è situato l'immobile e, per estratto, sulla GURI.
 3. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga un'unica offerta valida, di importo almeno pari a quello posto a base della gara, ovvero della trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.

ART. 7

SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

1. L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete.
2. Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione nonché al mancato esercizio dell'eventuale diritto di prelazione di cui al precedente art. 4. Da tale verbale, tra l'altro, dovrà risultare il prezzo da pagarsi ad Area 24 da parte dell'aggiudicatario nei termini di cui al successivo art. 9.3 del presente regolamento; tale prezzo corrisponderà alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione all'esito dell'asta e il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario conformemente a quanto previsto dal bando di gara. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti di Area 24 consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
3. Ai sensi di quanto previsto al precedente punto 2, si procederà all'aggiudicazione definitiva che non determinerà automaticamente il trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto dell'asta all'aggiudicatario, ma obbligherà l'aggiudicatario a stipulare il contratto di compravendita ai termini e con le modalità di cui al successivo art.9 del presente regolamento.
4. Area 24 si riserva la facoltà di non procedere allo svolgimento dell'asta pubblica e/o all'aggiudicazione della stessa e/o alla stipula del contratto di cui al successivo art. 9 del presente regolamento in base a valutazione di propria esclusiva convenienza e ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico, senza che ai soggetti partecipanti o all'aggiudicatario spetti alcun indennizzo, rimborso e/o risarcimento di qualsivoglia natura per la mancata conclusione della procedura e/o per la revoca della stessa e/o la mancata stipulazione del contratto.
5. Quando non si proceda all'aggiudicazione dell'asta per mancanza di valide offerte, Area 24 avrà facoltà di:
 - (i) procedere ad una nuova asta, nella quale il prezzo di base d'asta dell'immobile potrà eventualmente essere diminuito; in tale ipotesi Area 24 pubblicherà un nuovo bando di gara in relazione alla vendita dell'immobile;
 - ovvero
 - (ii) ricorrere alla vendita a mezzo trattativa privata ai sensi della successiva Sezione III, art. 8, del presente regolamento.

SEZIONE III

TRATTATIVA PRIVATA

ART. 8

VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA PREVIO ESPERIMENTO DI GARA UFFICIOSA

1. I beni immobili di Area 24 possono essere alienati mediante trattativa privata,previo esperimento di gara ufficiosa, nei casi previsti dall'art. 7.5 del presente regolamento, ovvero quando il valore dei beni immobili

AREA 24 S.p.A.

Sede Legale: C.so Cavallotti, 59 – 18038 Sanremo (IM)

Uffici Amministrativi: Piazza della Stazione, 1 – 18010 Santo Stefano al Mare (IM)

E-mail: area24spa@area24spa.it – Pec: area24spa@pec.it

Tel/Fax: 0184 524066

o dei diritti reali su di essi costituiti non supera i 250.000 euro, oppure nel caso in cui oggetto di vendita siano piccoli appezzamenti di terreno, non utilizzabili da parte della società per il diretto raggiungimento delle proprie finalità.

2. La trattativa sarà condotta, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità, assicurando adeguate forme di pubblicità. In particolare la trattativa sarà espletata attraverso espressa richiesta di manifestazione di interesse, previa pubblicazione di avviso che sarà pubblicato, per estratto, sulla GURI, su un quotidiano a diffusione locale, sul sito della società e dei Comuni interessati per territorio, nonché sul sito della Regione Liguria dedicato alle operazioni immobiliari. Qualora il valore degli immobili oggetto di alienazione sia inferiore ad euro 50.000,00, l'avviso sarà pubblicato esclusivamente sui siti internet di cui sopra. Qualora la vendita riguardi i suddetti piccoli appezzamenti di terreno e a detti beni venga attribuito un valore di stima non superiore ad euro 50.000,00, il relativo avviso sarà pubblicato con le sopra richiamate modalità e dovrà contenere l'indicazione del mappale interessato, della superficie, del prezzo di vendita a metro quadrato posto a base della gara, della relativa destinazione urbanistica, nonché dell'eventuale obbligo di frazionamento con oneri a carico dell'aggiudicatario.
3. A seguito della pubblicazione di tale avviso, che dovrà contenere gli elementi essenziali della proposta di alienazione, qualora pervenga un'unica manifestazione di interesse, si procederà ad una negoziazione diretta con tale offerente, al fine di determinare le condizioni della compravendita., Qualora pervengano più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra coloro che hanno formalizzato interesse all'acquisto, da aggiudicare a chi formulerà la più alta percentuale di aumento sul prezzo base.
4. In ogni del suo esito e dell'identità dell'acquirente selezionato verrà redatto regolare verbale, dal quale, tra l'altro, dovrà risultare il prezzo da pagarsi ad Area 24 da parte dell'acquirente selezionato nei termini di cui al successivo art. 9.3 del presente regolamento.
5. La circostanza che dal verbale di cui al precedente punto 4 risulti che è stato selezionato l'acquirente non determina automaticamente il trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto della trattativa a tale soggetto, ma obbliga l'acquirente selezionato a stipulare il contratto di compravendita ai termini e con le modalità di cui al successivo art. 9 del presente regolamento.
6. Area 24 si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di cui al successivo art. 9 del presente regolamento ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico, senza che all'acquirente selezionato spetti alcun indennizzo, rimborso e/o risarcimento per la mancata definizione della procedura e/o per la revoca della stessa.

ART.8 BIS

VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

La trattativa privata diretta è ammessa nei seguenti casi:

- a) alienazione diretta ad Enti pubblici e vi siano motivate ragioni che la giustificano;
- b) cessione del bene finalizzata ad un'operazione di permuta con altro bene immobile che la società ritenga utile acquisire in vista del perseguimento delle proprie finalità;
- c) presenza di circostanze eccezionali e/o speciali di cui deve essere data congrua motivazione nell'atto autorizzativi della vendita da adottarsi da parte del Consiglio di Amministrazione della società;

La trattativa, in tali casi, è condotta dalla Società sulla base di un prezzo risultante da apposita perizia estimativa, ai sensi del precedente art. 3.

L'esito della trattativa dovrà risultare da verbale sottoscritto dalle Parti per accettazione; il verbale dovrà indicare espressamente il prezzo convenuto in conseguenza della negoziazione, le modalità di pagamento dello stesso e le garanzie offerte dall'acquirente alla società, oltre all'indicazione dettagliata degli elementi identificativi del bene.

AREA 24 S.p.A.

Sede Legale: C.so Cavallotti, 59 – 18038 Sanremo (IM)

Uffici Amministrativi: Piazza della Stazione, 1 – 18010 Santo Stefano al Mare (IM)

E-mail: area24spa@area24spa.it – Pec: area24spa@pec.it

Tel/Fax: 0184 524066

SEZIONE IV
CONTRATTO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI
E CONSEGNA DEGLI STESSI

ART. 9

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Il contratto definitivo di vendita verrà stipulato secondo le procedure ai sensi D.lgs. n. 42/2004.
2. Il contratto di vendita verrà stipulato per atto pubblico a rogito di notaio designato dall'Acquirente. Sono fatti salvi eventuali diversi accordi tra Area 24 e l'Acquirente.
Resta inteso che qualora il titolare del diritto di prelazione di cui al precedente art. 4 del presente regolamento trasmetta tempestivamente l'accettazione dell'offerta secondo quanto ivi previsto, Area 24 comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario ovvero, a seconda dei casi, all'acquirente selezionato tale circostanza. In tal caso, verrà meno l'obbligo di Area 24 di sottoscrivere il contratto di compravendita con l'aggiudicatario o, a seconda dei casi, con l'acquirente selezionato e questi ultimi non avranno titolo ad alcun compenso o rimborso delle spese per la partecipazione alla procedura salvo il rimborso del deposito cauzionale eventualmente versato.
3. Salvi i casi di forza maggiore (nei quali potrà essere fissata una nuova data per la stipula del contratto di compravendita), qualora gli Acquirenti non si presentino nei termini indicati nella comunicazione di cui al precedente punto 1, Area 24:
 - (i) non sarà più obbligata a procedere al trasferimento dell'immobile in favore degli stessi Acquirenti e
 - (ii) non avrà diritto a incassare il deposito cauzionale o altre somme eventualmente versate a titolo di penale irriducibile.
4. Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a "Area 24" (che sarà tempestivamente comunicato da quest'ultima all'Acquirente) entro la data indicata nella comunicazione di cui al precedente punto 1; alla stipula del contratto di compravendita il compratore presenterà la ricevuta di bonifico attestante l'avvenuto integrale pagamento del prezzo. In mancanza di tale ricevuta e dell'effettivo incasso da parte di Area 24 del predetto prezzo, Area 24 non sarà più obbligata a procedere al trasferimento dell'immobile.
5. Nel contratto di compravendita sarà tra l'altro convenuto che:
 - (i) l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori;
 - (ii) non vi sarà luogo ad azione di risoluzione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione di ciascun bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dall'acquirente di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti. Qualunque responsabilità di Area 24 è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte del bene;
6. Con riferimento alle vendite di immobili per i quali sussiste, ai fini di quanto previsto dal D.lgs. 42/2004, un vincolo di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, nel contratto di compravendita sarà inoltre convenuto che il trasferimento della proprietà dell'immobile sarà sospensivamente condizionato al mancato esercizio da parte degli enti legittimati del diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.lgs. 42/2004 sul medesimo immobile. Nel caso di esercizio della prelazione, l'Acquirente non avrà titolo ad alcun compenso o rimborso delle spese per la partecipazione alla procedura e per la stipula del contratto di compravendita.
7. Sono a carico dell'Acquirente le spese notarili, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali e ogni altro onere fiscale e tributario previsto dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore fino alla data di stipula del contratto di compravendita.
8. La società assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno

AREA 24 S.p.A.

Sede Legale: C.so Cavallotti, 59 – 18038 Sanremo (IM)

Uffici Amministrativi: Piazza della Stazione, 1 – 18010 Santo Stefano al Mare (IM)

E-mail: area24spa@area24spa.it – Pec: area24spa@pec.it

Tel/Fax: 0184 524066

di iscrizioni ipotecarie o di trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali a favore di terzi.

ART. 10

CONSEGNA DEL BENE

1. L'immissione dell'Acquirente nel possesso dell'immobile acquistato avverrà entro 30 giorni lavorativi dalla data in cui il contratto di compravendita sia definitivamente divenuto efficace alla luce di quanto previsto al precedente art. 9.

CAPO C

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

ART. 11

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi del D.Leg.vo 196/2003 il trattamento dei dati personali raccolti per le attività di alienazione del patrimonio é finalizzato allo svolgimento della procedura concorsuale e all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale medesimo.
2. Il trattamento dei dati avverrà con l'osservanza dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto disposto dalla stessa legge, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato.
3. Il trattamento verrà effettuato anche con l'ausilio di mezzi informatici; l'eventuale elaborazione dei dati per finalità statistiche e di ricerca avverrà garantendo l'anonimato.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo all'approvazione del Consiglio di Amministrazione di Area 24 S.p.A., avvenuta in data 31 luglio 2014.