



FRATERNITA DEI LAICI
AREZZO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA FRATERNITA DEI LAICI

(Approvato con Deliberazione n. 17 del 28/04/2022)

INDICE GENERALE

SEZIONE I – OGGETTO

Art. 1: Oggetto e Disposizioni generali

SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 2: Caratteristiche beni immobili alienabili

Art. 3: Perizia di stima degli alienandi beni immobili e prezzo di vendita

Art. 4: Procedure di vendita e modalità di alienazione

Art. 5: Asta Pubblica

Art. 6: Asta Pubblica – Predisposizione avviso d’asta

Art. 7: Asta Pubblica – Affissione e pubblicazione avviso d’asta

Art. 8: Asta Pubblica – Espletamento della gara, Offerte ed Aggiudicazione

Art. 9: Asta Pubblica – Cause di esclusione dalla gara

Art. 10: Asta Pubblica – Mancata partecipazione, Gara deserta ed eventuale riduzione del prezzo base

Art. 11: Asta Pubblica – Esperimenti di miglioramento

Art. 12: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione

Art. 13: Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Art. 14: Trattativa Privata Diretta

Art. 15: Modalità di presentazione dell’offerta

Art. 16: Pagamento rateizzato

Art. 17: Permuta

Art. 18: Pubblicità

Art. 19: Prelazione

SEZIONE V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 20: Disposizioni finali e transitorie

ALLEGATO A: SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.

SEZIONE I – OGGETTO

Art. 1: Oggetto e Disposizioni generali

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della Legge n. 127 del 15 Maggio 1997, il presente Regolamento definisce e disciplina le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili appartenenti alla Fraternita dei Laici, in parziale deroga alle norme di cui alla Legge n. 783 del 24 Dicembre 1908 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. n. 454 del 17 Giugno 1909 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 41 e 92 R.D. n. 827 del 23 Maggio 1924, nel pieno rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Fraternita dei Laici, con lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita.
2. Fermi restando pertanto i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile nonché i principi di trasparenza e pubblicità sopramenzionati, il presente Regolamento costituisce, nel rispetto della gerarchia delle fonti, *lex specialis* per le procedure in esso contemplate rispetto alle normative vigenti di pari grado che con esso siano eventualmente contrastanti.
3. Per tutto quanto non trattato nel presente Regolamento, con particolare riferimento agli ambiti in esso non espressamente disciplinati, si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico ed alle norme vigenti in materia.

SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 2: Caratteristiche beni immobili alienabili

1. Sono alienabili tutti i beni immobili di proprietà della Fraternita dei Laici, salvo quelli destinati al raggiungimento degli scopi istituzionali.
2. Sono altresì alienabili i diritti reali sui beni immobili di cui al precedente punto 1 del presente Regolamento.
3. Detti beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento stesso della loro alienazione.

Art. 3: Perizia di stima degli alienandi beni immobili e prezzo di vendita

1. Preliminarmente all'alienazione verrà effettuata, da un tecnico di fiducia del Magistrato della Fraternita dei Laici ad hoc nominato che avrà poi anche il compito di curare l'alienazione immobiliare, una stima sommaria degli alienandi beni immobili.
2. Ai fini della effettuanda stima, ogni alienando bene immobile sarà valutato al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.
3. Detta stima dovrà essere adeguatamente motivata e contenuta in una Perizia descrittiva delle caratteristiche degli alienandi beni immobili ed ad hoc redatta per ciascuno di essi.
4. Il valore determinato in Perizia costituisce il prezzo di vendita ovvero il prezzo a base d'asta (a seconda che si proceda rispettivamente a vendita mediante trattativa privata ovvero a vendita mediante asta pubblica), al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte (vd. anche successivo art. 4 del presente Regolamento).
5. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di dodici mesi dalla data di sottoscrizione della Perizia di stima; decorso tale termine, il valore suddetto verrà aggiornato, solamente per l'anno successivo, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salvo che non si siano verificati sensibili scostamenti nel mercato immobiliare: in tale ultimo caso, e comunque in ogni caso decorsi due anni dalla sottoscrizione della Perizia stessa, quest'ultima, ancorché aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore e verrà integralmente sostituita da una nuova Perizia aggiornata.
6. Saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dalla Fraternita dei Laici per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

Art. 4: Procedure di vendita e modalità di alienazione

1. I beni immobili verranno alienati mediante:
 - a) ASTA PUBBLICA;
 - b) TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA;
 - c) TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA.
2. Il valore del bene immobile così come definito nella rispettiva Perizia dettagliata di stima di cui al precedente articolo 3 del presente Regolamento, costituirà il prezzo di vendita nel caso di alienazione mediante trattativa privata, ovvero il prezzo a base d'asta nel caso di vendita mediante asta pubblica.

Art. 5: Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento, si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. n. 827 del 23 Maggio 1924, sulla base del prezzo determinato ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.
2. Si procederà invece ad una alienazione mediante Trattativa Privata sia quando l'ubicazione e le caratteristiche dell'alienando bene immobile consentano di ritenere che l'interesse alla di lui acquisizione possa essere limitato ad una cerchia ristretta di soggetti (trattativa privata preceduta da gara ufficiosa) ovvero ad un solo soggetto (trattativa privata), sia quando siano andati falliti due precedenti esperimenti di vendita mediante Asta Pubblica, sia negli altri casi contemplati nel presente Regolamento (vd. oltre).
3. Sarà piena facoltà del Magistrato valutare di volta in volta, anche tenuto conto di ragioni di convenienza e di opportunità, se optare per la alienazione mediante Asta Pubblica ovvero mediante Trattativa Privata (preceduta o meno da gara ufficiosa).
4. La procedura di vendita mediante Asta Pubblica prevede le seguenti fasi: A) Predisposizione avviso d'asta (vd. Art. 6 del presente Regolamento); B) Affissione e pubblicazione avviso d'asta (vd. Art. 7 del presente Regolamento); C) Espletamento della gara, Offerte ed Aggiudicazione (vd. Art. 8 del presente Regolamento); D) Cause di esclusione dalla gara (vd. Art. 9 del presente Regolamento); E) Mancata partecipazione, Gara deserta ed eventuale riduzione del prezzo base (vd. Art. 10 del presente Regolamento); F) Esperimenti di miglioramento (vd. Art. 11 del presente Regolamento); G) Garanzie e Cauzione (vd. Art. 12 del presente Regolamento).

Art. 6: Asta Pubblica– Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) I beni immobili da vendere, la loro descrizione dettagliata e la loro provenienza, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano;
 - b) Il prezzo estimativo posto a base d'asta nonché le eventuali spese accessorie poste a carico dell'acquirente;
 - c) L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
 - d) L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
 - e) L'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
 - f) I termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
 - g) L'ufficio presso il quale sarà possibile avere informazioni e/o documentazione relativa agli alienandi beni immobili, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - h) L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva ovvero se invece sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

- i) Ogni eventuale ulteriore dettaglio che si ritenga utile ed opportuno allo/per lo svolgimento della specifica asta.
2. La gara sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo posto a base dell'asta.
3. Il Magistrato della Fraternita dei Laici potrà di volta in volta, indicandolo nel relativo bando e valutate le condizioni dell'alienando immobile nonché le condizioni di mercato, deliberare eventualmente di effettuare la gara in modalità telematica, provvedendo, nel caso, ad acquisire il servizio per lo svolgimento dell'asta, le cui modalità verranno dettagliate nel bando stesso.

Art. 7: Asta Pubblica– Affissione e pubblicazione avviso d'asta

1. Gli avvisi d'asta dovranno essere pubblicati in forma integrale sul sito della Fraternita dei Laici almeno 15 giorni prima della data stabilita come termine ultimo per la presentazione delle offerte; detti avvisi saranno altresì pubblicizzati mediante i siti istituzionali del Comune di Arezzo e di alcuni Comuni limitrofi selezionati dal Magistrato della Fraternita dei Laici in relazione alle ragioni di vendita; a discrezione di quest'ultimo inoltre detti avvisi potranno altresì essere pubblicizzati mediante i canali di pubblicazione telematici nonché attraverso strumenti di pubblicità immobiliare, quali siti web specializzati, ecc.

Art. 8: Asta Pubblica – Espletamento della gara, Offerte ed Aggiudicazione

1. La gara verrà effettuata di norma col metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso; in deroga a quanto appena precisato, potranno essere prese in considerazione offerte al ribasso entro il limite massimo del 5% del prezzo posto a base d'asta solo e soltanto qualora detta possibilità sia espressamente prevista dal relativo bando.
2. La presentazione delle offerte dovrà avvenire con le modalità ed entro il termine fissato dal bando di gara.
3. Chiunque abbia interesse ad acquisire uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta potrà presentare alla Fraternita dei Laici una Proposta Irrevocabile d'Acquisto che dovrà di regola (eccezion fatta per l'ipotesi di cui al precedente punto 1 del corrente articolo) essere superiore al prezzo di base indicato, conformemente allo schema allegato al presente Regolamento (vd. Allegato A di cui al presente Regolamento).
4. Il soggetto interessato all'acquisizione del bene dovrà dichiarare nella Proposta Irrevocabile d'Acquisto:
 - a) Il prezzo, sia in cifre che 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 dell'importo superiore e comunque di quello più favorevole per la Fraternita dei Laici;

- b) Le garanzie offerte in caso di eventuale pagamento rateizzato;
- c) Di approvare ai sensi dell'art. 1341 c.c. le seguenti condizioni:
- 1) L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Fraternita dei Laici, alla quale ultima resterà pertanto sempre riservata la facoltà di decidere di non procedere alla vendita;
 - 2) Gli immobili verranno venduti sempre nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con o senza possibilità di rilanciare;
 - 3) L'aggiudicatario non potrà mai avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria in caso di esercizio, da parte della Fraternita dei Laici, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile di approvare la vendita;
 - 4) Non si provvederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare nei termini, nella sede e con le modalità comunicati/e; analogamente, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita, il deposito cauzionale non sarà restituito al miglior offerente che volesse rinunciare all'aggiudicazione; inoltre, nei casi in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, il deposito cauzionale non sarà restituito al miglior offerente che, volendo avvalersi della facoltà di rateizzazione del prezzo di vendita eventualmente prevista dal bando, non produca, nei termini e con le modalità stabiliti/e dal bando stesso, le garanzie ad hoc richieste.
 - 5) Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
 - 6) La Proposta Irrevocabile d'Acquisto dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile di cui all'avviso, quella esterna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile, l'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita o dell'Ufficio Protocollo, nonché la dicitura "Proposta irrevocabile per l'acquisto di immobile".
 - 7) L'offerta in questione dovrà essere recapitata all'Ufficio Protocollo della Fraternita dei Laici a mezzo Raccomandata A/R ovvero mediante posta elettronica certificata e altre modalità informatiche oppure tramite consegna a mano, e dovrà pervenire entro e non oltre il termine indicato nel bando; non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine, restando a carico dell'offerente ogni eventuale disservizio di qualsiasi ordine e natura.
 - 8) Alla proposta dovranno essere allegati, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, uno o più assegni circolari non trasferibili, dell'importo complessivamente pari al 10% del prezzo offerto, intestato/i alla Fraternita dei Laici, che verrà/verranno restituito/i ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara ovvero, nel caso in cui siano previsti esperimenti di miglioramento, entro 15

giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 11 del presente Regolamento.

- 9) L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte e sarà effettuata da apposita commissione di gara. Responsabile della procedura di gara sarà il Presidente della commissione di gara ovvero un funzionario dallo stesso delegato. Parteciperanno allo svolgimento della gara tre dipendenti della Fraternita dei Laici, di cui due in funzione di testi ed uno in funzione di verbalizzante; il verbale dell'espletamento della gara dovrà essere sottoscritto sia dal Presidente, che dai due testi che dallo stesso verbalizzante.
- 10) La gara sarà pubblica.
- 11) Al concorrente aggiudicatario verrà comunicato da parte della Fraternita dei Laici l'approvazione della vendita a mezzo lettera Raccomandata A/R da inviarsi entro 15 giorni dall'espletamento della gara ovvero, nel caso in cui siano previsti esperimenti di miglioramento, entro 15 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 11 del presente Regolamento.
- 12) L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese istruttoria pratica, e dovrà corrisponderlo per intero alla stipula del rogito di compravendita.
- 13) L'atto notarile dovrà essere redatto e stipulato entro e non oltre 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà, oltre al 2% per spese istruttoria della pratica, un acconto del 30% del prezzo stabilito a titolo di caparra confirmatoria.
- 14) Al di fuori della fattispecie di cui al precedente punto 13 del corrente articolo, la stipula di un preliminare di vendita in luogo del contratto di compravendita sarà ammessa solo dietro motivato provvedimento del Responsabile del procedimento, che stabilirà le condizioni ed i termini, ad eccezione delle scadenze relative al pagamento del prezzo che restano quelle già previste in caso di stipula del contratto di compravendita (punti 12 del presente articolo ed, in caso di pagamento rateizzato, articolo 16 del presente Regolamento, nei quali il riferimento alla data di stipula del contratto di compravendita si intenderà sostituito con la data di stipula del preliminare).
- 15) Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore offerta rispetto al prezzo posto a base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati dal Presidente di gara a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata.

Nell'ipotesi in cui gli aggiudicatari siano tutti presenti l'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica; diversamente l'invito sarà scritto e verrà effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso, il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti dalla data dell'asta pubblica se l'invito è verbale, ovvero dalla data della lettera d'invito se questo è scritto. Nella diversa ipotesi in cui invece i potenziali aggiudicatari siano presenti ma non intendano provvedere a migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte per decidere chi di loro sarà l'effettivo aggiudicatario; resta a cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.

- 16) Il deposito cauzionale non sarà restituito né all'aggiudicatario che per qualsiasi causa o ragione non volesse più addivenire alla stipula contrattuale né al miglior offerente che, prima dell'approvazione della vendita, volesse rinunciare all'aggiudicazione. Nel caso poi in cui il bando prevedesse la possibilità di rateizzare il prezzo, il deposito cauzionale non sarà restituito al miglior offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita così come prevista e se ed in quanto prevista nel bando di gara, non producesse, nei termini e con le modalità stabiliti/e dal bando stesso, le garanzie ad hoc richieste.

In tutti i casi sopra indicati, il Responsabile della procedura di gara procederà all'aggiudicazione del bene nei confronti del concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta risultata regolare (con conseguente revoca della precedente aggiudicazione qualora fosse già avvenuta) sia quando, nel caso di più di due offerte risultate regolari, la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non sia superiore al 5%, sia quando, nel caso di due sole offerte risultate regolari, la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non sia superiore al 10%.

Negli altri casi il bene non sarà aggiudicato e per l'alienazione del medesimo si potrà, a discrezione del Magistrato, indire una nuova Asta Pubblica ovvero procedere mediante trattativa privata, preceduta o meno da gara ufficiosa.

- 17) Nel caso in cui il bando di gara preveda la possibilità di esercitare la facoltà di pagamento rateizzato, lo stesso dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà per la Fraternalità dei Laici di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene. Resta inteso che sarà applicato l'interesse legale.
- 18) Sono altresì ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e successivi del codice civile, solo se espressamente previsto dal bando di gara; in tal caso l'offerente dovrà dichiarare la riserva di nominare la persona per conto della quale formula l'offerta. Qualora quest'ultimo risultasse aggiudicatario del bene, potrà dichiarare l'identità della persona sia in sede di gara sia provvedendo ad effettuare la rispettiva nomina mediante scrittura privata autenticata

corredata altresì della relativa accettazione (da rendersi nelle stesse forme e modalità) che dovrà essere fatta pervenire entro e non oltre tre giorni dalla data della gara. La persona nominata, se presente alla gara, dovrà accettare con dichiarazione sottoscritta seduta stante; se non presente o se nominata successivamente alla gara stessa, dovrà far pervenire l'accettazione mediante scrittura privata autenticata entro i medesimi tre giorni. Qualora l'offerente non renda la suddetta dichiarazione nei termini e/o con le modalità prescritti/e ovvero dichiarare di non accettare l'aggiudicazione, colui che ha effettuato l'offerta per persona da nominare sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Art. 9: Asta Pubblica – Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:
 - a) Le offerte che siano presentate da soggetti che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 1471 c.c.;
 - b) Le offerte che pervengano oltre il termine indicato nel bando di gara come termine entro cui provvedere alla presentazione delle offerte;
 - c) Le offerte che non siano contenute in plico chiuso e sigillato;
 - d) Le offerte che non riportino sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta e comunque tutte le indicazioni così come prescritto al punto 6) del precedente articolo 8 del presente Regolamento;
 - e) Le offerte per persona da nominare, eccezion fatta per quanto stabilito nel punto 18) di cui al precedente articolo 8 del presente Regolamento;
 - f) Le offerte che siano presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente;
 - g) Le offerte che non siano sottoscritte e/o che non siano autenticate nelle modalità e con le forme stabilite dalla normativa vigente;
 - h) Le offerte che siano espresse in modo incondizionato;
 - i) Le offerte incomplete e/o irregolari rispetto a quanto prescritto nel rispettivo bando di gara;
 - j) Le offerte prive del deposito cauzionale e/o del deposito delle spese qualora dovute e previste nel rispettivo bando di gara, ovvero le offerte prive del documento comprovante tale deposito.

Art. 10: Asta Pubblica – Mancata partecipazione, Gara deserta ed eventuale riduzione del prezzo base

1. Qualora la prima Asta Pubblica vada deserta, il Magistrato della Fraternita dei Laici ha la facoltà di disporre una nuova successiva gara pubblica eventualmente riducendo il prezzo posto a base d'asta.
2. Rientra comunque ed in ogni caso nella piena facoltà discrezionale del Magistrato della Fraternita dei Laici sia la scelta di procedere all'alienazione mediante asta pubblica ovvero mediante trattativa privata, sia la scelta, in caso in cui si opti per una seconda gara pubblica, di eventualmente ridurre o meno il prezzo posto a base d'asta.
3. In caso in cui venga opzionata l'alienazione mediante asta pubblica, il prezzo posto a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto sia della residua appetibilità del bene posto in vendita sia della circostanza che la prima asta è andata deserta; lo stesso potrà essere quantificato dallo stesso tecnico che ha provveduto a stimare lo stesso bene ed a redigere rispettiva Perizia di stima.
4. Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni di cui al precedente punto 2 del corrente articolo, il valore da porre quale prezzo base della seconda asta potrà perciò restare invariato rispetto a quello posto quale prezzo base della prima asta, ovvero potrà eventualmente essere ridotto rispetto a quest'ultimo, ma in una percentuale variabile che non potrà mai essere di oltre il 20% di questo (il che significa che il valore da porre quale prezzo base della seconda asta non potrà in ogni caso mai essere ridotto di oltre il 20% del prezzo originariamente stabilito in Perizia).
5. Le disposizioni di cui al precedente punto 3 del corrente articolo si applicano anche per tutte le aste che eventualmente dovessero essere esperite successivamente alla seconda, salvo che il Magistrato della Fraternita dei Laici disponga di non voler più procedere all'alienazione del bene, ovvero qualora decida di voler provvedere alla suddetta vendita mediante trattativa privata eventualmente preceduta da gara ufficiosa (vd. oltre).
6. Nel caso in cui la seconda gara andasse deserta ma nei sessanta giorni successivi all'espletamento della stessa pervenisse una sola richiesta di acquisto del bene, quest'ultimo sarà alienato mediante trattativa privata diretta; qualora invece nei suddetti sessanta giorni successivi alla seconda gara andata deserta pervenissero più offerte per l'acquisto dell'alienando bene, si procederà alla di lui vendita mediante trattativa privata eventualmente preceduta da gara ufficiosa (licitazione privata).

Art. 11: Asta Pubblica – Esperimenti di miglioramento

1. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara ed alla convocazione di una seconda seduta finalizzata alla ricezione delle offerte di miglioramento e per la conseguente effettuazione della gara con procedura competitiva.

2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta.
3. Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10%. Agli invitati sarà inviata comunicazione scritta mediante raccomandata a/r con preavviso di 15 giorni contenente invito a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.
4. Nella seconda seduta di gara gli invitati a partecipare dovranno effettuare rilanci sul miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara; se nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che nel corso della prima seduta ha presentato la migliore offerta.

Art. 12: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione

1. I beni immobili vengono alienati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita.
3. La cauzione è determinata in misura pari al 10% del valore posto a base d'asta e sarà costituita mediante uno o più assegni circolari non trasferibili ed infruttiferi intestati alla Fraternita dei Laici, il tutto secondo le modalità già precisate nel presente Regolamento e così come verrà ulteriormente precisato nel rispettivo bando di gara.
4. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà conteggiata come acconto sul maggiore avere, ossia come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati (la cauzione è in ogni caso infruttifera).
5. Come già precisato agli articoli precedenti, qualora il concorrente aggiudicatario rifiuti di stipulare il contratto di compravendita, la cauzione sarà trattenuta, alla stregua di caparra confirmatoria, da parte della Fraternita dei Laici. Solo in caso di comprovati gravi motivi del concorrente aggiudicatario, la Fraternita dei Laici si riserva la facoltà di eventualmente valutare la possibilità di posticipare la stipula del contratto di compravendita ovvero di non procedere alla stessa; in caso di posticipo della stipula, entro l'originario termine previsto per quest'ultima verrà comunque stipulato il preliminare di vendita secondo le modalità stabilite ai punti 13) e 14) dell'art. 8 del presente Regolamento e verrà comunque applicato l'interesse legale per il periodo di proroga dei termini originariamente fissati per il rogito.

6. Soltanto dopo l'esecutività della determina di aggiudicazione, la gara potrà ritenersi effettivamente conclusa e la Fraternita dei Laici provvederà allo svincolo della cauzione per tutti gli altri concorrenti non aggiudicatari.

Art. 13: Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita degli alienandi beni immobili mediante trattativa privata preceduta da gara informale (licitazione privata) nei casi in cui, alla luce di tutta una serie di motivazioni, valutazioni e considerazioni e nel pieno esercizio della propria facoltà discrezionale, il Magistrato della Fraternita ritenga più agevole, ovvero più conveniente ed opportuno, procedere alla di loro vendita mediante licitazione privata anziché mediante una gara pubblica, e ciò sia nelle ipotesi di una o due precedenti gare pubbliche andate deserte, sia nelle ipotesi di cui all'art. 41 del R.D. n. 827/1924.
2. In particolare, si procederà a licitazione privata nei seguenti casi (l'elenco è da considerarsi prettamente esemplificativo e non esaustivo):
 - a) Qualora l'alienando bene immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati;
 - b) Qualora l'alienando bene immobile rivesta interesse di natura circoscritta alla sua zona di ubicazione;
 - c) Qualora l'alienando bene immobile rivesta interesse di natura circoscritta a determinate categorie di soggetti (quali in confinanti, i frontisti, ecc.);
 - d) Qualora l'alienando bene immobile costituisca un bene residuale di difficile ed oneroso utilizzo per la Fraternita stessa;
 - e) In ogni altro caso in cui, ai sensi dell'art. 41 del R.D. n. 827/1924, ricorrano speciali ed eccezionali circostanze delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione, quali ad esempio nelle ipotesi di immobili che per stato manutentivo richiedano rilevanti interventi manutentivi, ovvero nelle ipotesi di immobili a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa, ovvero ancora nelle ipotesi di fondo intercluso e/o di immobili che per comprovate caratteristiche e ragioni strutturali (quali l'ubicazione, la conformazione, ecc.) tecnicamente dimostrabili rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati, ovvero nell'ipotesi di porzione di fabbricato facente parte di un immobile di proprietà di terzi con difficoltà di utilizzo autonomo o insistente su proprietà privata;
 - f) Qualora l'alienando bene immobile non sia stato aggiudicato mediante gara pubblica, ovvero se nonostante una o due aste pubbliche consecutive e nonostante l'eventuale ribasso del prezzo posto a base d'asta, la gara sia andata deserta, qualora, alla luce delle condizioni di mercato e tenuto altresì conto della particolare tipologia dell'immobile, non sia opportuno procedere ad un ulteriore

ribasso e purché comunque la licitazione privata avvenga alle medesime condizioni di quelle previste dal bando di gara per l'asta pubblica.

3. La Fraternita dei Laici procederà all'alienazione del bene mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa previa valutazione delle offerte acquisite a seguito di Avviso Pubblico di Vendita.
4. La vendita non potrà in ogni caso essere effettuata ad un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato, così come determinato nella rispettiva Perizia di stima e posto come prezzo a base d'asta delle offerte da presentare.
5. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento verrà data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate all'art. 7 del presente Regolamento.
6. Per ciò che concerne sia le garanzie che la cauzione si applicherà quanto disposto e stabilito dall'art. 12 del presente Regolamento.
7. La Commissione di gara sarà costituita secondo le modalità stabilite al punto 9) dell'art. 8 del presente Regolamento.
8. Per ciò che concerne le condizioni e le modalità di gara nonché l'aggiudicazione del bene si fa rinvio a quanto previsto e stabilito nel presente Regolamento.
9. Non saranno prese in considerazione manifestazioni d'interesse ad un prezzo inferiore a quello previsto e posto a base di gara. In presenza di più manifestazioni d'interesse, con apposita lettera si inviteranno i soggetti interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva comunque la facoltà della Fraternita dei Laici sia di non aggiudicare il bene nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente sia di trattare direttamente con il migliore offerente eventuali condizioni migliorative d'offerta.
10. L'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente; in caso di offerte uguali si procederà ad assegnazione del bene immobile tramite sorteggio pubblico ovvero, a discrezione del Magistrato della Fraternita dei Laici, al miglior offerente al rilancio. In presenza di una sola manifestazione d'interesse, si procederà invece a trattativa privata diretta, fatta sempre salva la facoltà per la Fraternita dei Laici di non aggiudicare il bene qualora l'offerta non venisse ritenuta soddisfacente (vd. successivo art. 14 del presente Regolamento).
11. Nell'ipotesi in cui non pervenga alcuna manifestazione d'interesse, la Fraternita dei Laici potrà invitare direttamente soggetti dei quali presupponga l'interesse all'acquisto.

Art. 14: Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali della Fraternita dei Laici, di incentivare il perseguimento di fini sociali e di promuovere lo sviluppo

economico del territorio, i beni immobili di proprietà della stessa potranno essere alienati mediante trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) Se le caratteristiche dell'alienando bene immobile indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo: 1) nell'ipotesi di unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria privo di interesse agricolo, 2) nell'ipotesi di terreno di proprietà della Fraternita dei Laici con sovrastante fabbricato in diritto di superficie, 3) nell'ipotesi di manufatto di proprietà della Fraternita dei Laici insistente su proprietà privata, 4) nell'ipotesi di porzione di fabbricato di proprietà della Fraternita dei Laici facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- b) Se l'alienazione di uno o più beni immobili verrà effettuata in favore dello Stato, delle Province e degli Enti Pubblici in genere;
- c) Se l'alienazione di uno o più beni immobili verrà effettuata in favore di Società e/o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o di servizi di interesse pubblico o sociale o per conferimento capitali, ovvero in favore di Enti morali o di Associazioni no profit con finalità sociali e/o di interesse pubblico (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendano utilizzare l'acquisendo bene e/o gli acquisendi beni per lo svolgimento di attività di pubblico interesse;
- d) Se trattasi di permuta, ossia qualora l'alienazione di uno o più beni immobili sia finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che la Fraternita dei Laici ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- e) Se l'alienando bene immobile sia un fondo intercluso ovvero abbia caratteristiche (di ubicazione, di conformazione, ecc.) tali per cui rivesta esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
- f) In ogni altro caso in cui, ai sensi dell'art. 41 del R.D. n. 827/1924, ricorrano speciali ed eccezionali circostanze delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione, quali ad esempio nelle ipotesi di immobili che per stato manutentivo richiedano rilevanti interventi manutentivi, ovvero nelle ipotesi di immobili a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa, ovvero ancora nelle ipotesi di fondo intercluso e/o di immobili che per comprovate caratteristiche e ragioni strutturali (quali l'ubicazione, la conformazione, ecc.) tecnicamente dimostrabili rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati, ovvero nell'ipotesi di porzione di fabbricato facente parte di un immobile di proprietà di terzi con difficoltà di utilizzo autonomo o insistente su proprietà privata;
- g) Se l'alienando bene immobile non sia stato aggiudicato mediante gara pubblica, ovvero se nonostante una o due aste pubbliche consecutive e nonostante l'eventuale ribasso del prezzo posto a base d'asta, la gara sia andata deserta, qualora, alla luce delle condizioni di mercato e tenuto altresì conto della particolare tipologia

dell'immobile, non sia opportuno procedere ad un ulteriore ribasso e purchè comunque la trattativa privata avvenga alle medesime condizioni di quelle previste dal bando di gara per l'asta pubblica.

2. In particolare, nel caso di cui al punto g) del corrente articolo, il prezzo di base per l'alienazione non potrà essere variato rispetto a quello posto a base della precedente gara andata deserta.
3. La procedura della trattativa privata potrà essere avviata mediante la pubblicazione di un apposito avviso pubblico finalizzato alla richiesta di manifestazioni d'interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene immobile posto in vendita; l'avviso resterà pubblicato per almeno 15 giorni naturali e consecutivi secondo le stesse modalità con cui si è data pubblicità ai precedenti bandi di gara per l'asta pubblica andata deserta.
4. Il contratto di alienazione verrà in ogni caso concluso per un importo pari o superiore al valore di stima.

Art. 15: Modalità di presentazione dell'offerta in caso di trattativa privata

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni immobili della Fraternita dei Laici dovranno inoltrare alla stessa 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 dell'acquisendo immobile esonerando la Fraternita dei Laici da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
 - e) Di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - f) Ogni altra indicazione e dichiarazione di cui all'Allegato A del presente Regolamento.

Art. 16: Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e/o di convenienza lo richiedano, all'acquirente potrà essere riconosciuta la possibilità di pagamento rateizzato per un periodo massimo di dieci mesi ed ovviamente con l'applicazione degli interessi al tasso legale. Potranno inoltre essere concesse rateizzazioni con periodicità diversa ma in ogni caso mai superiore a dieci mensilità decorrenti dalla data di stipula del contratto di compravendita, data entro la quale dovrà comunque essere effettuato il pagamento almeno della prima rata. Le rate successive dovranno essere pagate anticipatamente entro il termine che sarà indicato nel bando di gara. Pertanto, da ciò consegue che nell'ipotesi di pagamento semestrale la rateizzazione consterà di un massimo di due rate, nell'ipotesi di pagamento quadrimestrale la rateizzazione consterà di un

massimo di tre rate, nell'ipotesi di pagamento trimestrale la rateizzazione conterà di un massimo di quattro rate, nell'ipotesi di pagamento bimestrale la rateizzazione conterà di un massimo di sei rate e nell'ipotesi di pagamento mensile la rateizzazione conterà di un massimo di dieci rate.

2. La facoltà di rateizzare il pagamento dovrà in ogni caso essere espressamente prevista dal bando di gara, il quale ultimo dovrà altresì indicare chiaramente le garanzie, le condizioni, i termini e le modalità del pagamento rateale.

Art. 17: Permuta

1. Qualora ricorrano circostanze di convenienza o di utilità generale, la Fraternita dei Laici potrà, a discrezione del Magistrato della stessa, procedere alla permuta, mediante trattativa privata diretta con Enti ovvero con terzi, degli alienandi beni immobili; in tal caso dovranno essere chiaramente specificate le motivazioni dell'alienazione mediante permuta, nonché l'interesse della Fraternita dei Laici all'acquisizione di beni di proprietà altrui mediante permuta con quelli propri.
2. La permuta potrà avvenire sia a parità di valore dei beni permutati, sia mediante conguaglio in denaro; essa dovrà comunque essere sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

Art. 18: Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta pubblica (vd. art. 7 del presente Regolamento), sia alle alienazioni mediante trattativa privata, precedute o meno da gara ufficiosa, e ciò al fine di acquisire concorrenti proposte di acquisto.
2. Per ciò che concerne le suddette modalità di pubblicità, si rinvia a quanto già precisato nel presente Regolamento.

Art. 19: Prelazione

1. La Fraternita dei Laici riconosce il diritto di prelazione in tutti quei casi previsti dalla legge (quali la locazione e l'affitto di fondi rustici) o laddove previsto dai contratti stipulati, al valore della migliore offerta pervenuta a seguito della procedura di asta pubblica.
2. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si dovrà pertanto provvedere ad accertare se il bene possa eventualmente essere oggetto di diritti di prelazione: tale circostanza dovrà risultare in ogni caso nell'avviso di gara e comunque dovrà essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura ufficiosa o trattativa privata diretta.

3. In tali casi, la Fraternita dei Laici comunicherà, ai beneficiari della prelazione, a mezzo pec ovvero mediante raccomandata a/r, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrà essere conclusa.
4. L'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto interessato dovrà avvenire, sempre a mezzo pec ovvero mediante raccomandata a/r, entro i trenta giorni successivi a quello del ricevimento della comunicazione. La comunicazione contenente l'esercizio del diritto di prelazione dovrà altresì essere corredata della cauzione pari al 10% del prezzo di alienazione.
5. La mancata comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione entro il suddetto termine di trenta giorni, ovvero il mancato o insufficiente versamento della cauzione entro il medesimo termine, ovvero l'accertamento della mancanza delle condizioni prospettate e previste dal presente Regolamento per beneficiare del diritto di prelazione, comportano la decadenza della medesima.
6. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara, ma qualora intenda farlo non può proporre modificazioni né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.
7. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione sul bene, se gli stessi non si accordano, si procederà ad aggiudicazione mediante offerta migliorativa.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 20: Disposizioni finali e transitorie

1. Come già precisato all'art. 1 del presente Regolamento, fermi restando pertanto i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile nonché i principi di trasparenza e pubblicità sopramenzionati, il presente Regolamento costituisce, nel rispetto della gerarchia delle fonti, *lex specialis* per le procedure in esso contemplate rispetto alle normative vigenti di pari grado che con esso siano eventualmente contrastanti.
2. Per tutto quanto non trattato nel presente Regolamento, con particolare riferimento agli ambiti in esso non espressamente disciplinati, si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico ed alle norme vigenti in materia.
3. Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla di lui pubblicazione sul sito della Fraternita dei Laici.

ALLEGATO A: SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.

(Il Responsabile del Procedimento –il Magistrato della Fraternita dei Laici – può adattare il presente schema alle specificità della singola alienazione).

Io sottoscritto (cognome e nome), nato a (luogo di nascita) il (data di nascita), Codice Fiscale e residente in (Comune e Provincia di residenza), alla Via n. (indirizzo di residenza), per acquisto dell'immobile (indicare l'immobile per il quale viene effettuata la Proposta Irrevocabile d'Acquisto), di cui all'avviso d'asta del (indicare la data dell'avviso d'asta),

DICHIARO:

1. 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 ed urbanistica;
2. Di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando la Fraternita dei Laici da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
3. Di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
4. Di accettare incondizionatamente tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del (indicare la data dell'avviso d'asta), assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;
5. Di essere stato informato dalla Fraternita dei Laici in merito alle finalità ed alle modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni;
6. Di approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, le seguenti condizioni:
 - a) L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Fraternita dei Laici, alla quale ultima rimane sempre e comunque riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) L'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica) a favore del miglior offerente;
 - c) L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Fraternita dei Laici, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
 - d) 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 o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito

- cauzionale non sarà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;
- e) Non si procederà inoltre alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti di colui che, dichiarando di volersi avvalere della facoltà di rateizzare il prezzo ove espressamente previsto nel rispettivo bando di gara, non produca, nei termini previsti dal presente bando, le garanzie ad hoc richieste (la presente dichiarazione di cui al corrente punto e) va effettuata soltanto qualora il bando preveda la rateizzazione del prezzo);
 - f) Tutte le spese per la stipula dell'atto nonché tutte le spese conseguenti alla stessa e per la stessa sono a totale carico dell'acquirente;
 - g) Sono altresì a carico dell'acquirente tutte le spese per eventuali frazionamenti;
 - h) L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per le spese di istruttoria della pratica, e dovrà corrisponderlo per intero alla stipula del contratto/rogito di compravendita;
7. Di offrire per l'acquisto dello stesso la somma di Euro (indicare la somma offerta per l'acquisto sia in cifre che in lettere).

Data e Firma leggibile estesa

N.B.: Nel caso in cui anziché persone fisiche partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale Rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di Legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede legale, la ragione o denominazione sociale, nonché il Codice Fiscale o la Partita Iva. Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, indicando l'eventuale quota di partecipazione e per le persone giuridiche quanto detto poco sopra. La proposta deve poi essere firmata da ogni partecipante e nel caso di persone giuridiche deve altresì essere corredata, ove possibile, dal timbro della stessa.