



**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELLE
ALIENAZIONI E DELLE ACQUISIZIONI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DELL'AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO
STUDIO UNIVERSITARIO**

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELLE ALIENAZIONI E DELLE ACQUISIZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

Capo I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Principi generali

1. Il presente Regolamento disciplina la gestione delle alienazioni e delle acquisizioni di beni del patrimonio immobiliare dell'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario (di seguito "Azienda") a norma dagli articoli 822 e seguenti del codice civile e in conformità alle disposizioni della normativa di Regione Toscana che, per sua espressa previsione, si applicano all'Azienda in ragione della sua natura di ente strumentale regionale ai sensi dell'articolo 50 dello Statuto Regionale.
2. Le disposizioni del presente regolamento sono ispirate ai principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
3. Gli immobili di proprietà aziendale sono utilizzati prioritariamente per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
4. In ragione della natura giuridica dell'Azienda di ente strumentale di Regione Toscana, qualsiasi operazione di gestione straordinaria del proprio patrimonio immobiliare è rimessa alla competenza del Consiglio di Amministrazione, previa acquisizione di espressa autorizzazione preventiva rilasciata dalla Giunta Regionale, nei termini e secondo le procedure definite dalla normativa regionale di riferimento tempo per tempo vigente.

Articolo 2 - Classificazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda

1. I beni immobili di proprietà dell'Azienda si distinguono in demaniali e patrimoniali ai sensi dell'articolo 822 e seguenti del codice civile.
2. Costituiscono beni demaniali, se di proprietà dell'Azienda, quelli indicati dall'art. 824 del codice civile e destinati, per loro natura o per le caratteristiche conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Gli immobili demaniali sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a terzi soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa. Per i cc.dd. "beni di interesse storico e artistico" si rinvia alla specifica normativa vigente in materia.
3. Fanno parte del patrimonio indisponibile, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del codice civile, gli edifici destinati a sedi degli uffici dell'Azienda, con i loro arredi, gli altri beni di proprietà aziendale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, i beni destinati a fini istituzionali dell'Azienda, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali. Tali beni possono essere concessi in uso in base all'art. 828 del codice civile mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
4. Appartengono al patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di indisponibili cui ai commi 2 e 3 e non destinati ai fini istituzionali dell'Azienda e, pertanto, posseduti in regime di diritto privato.
5. Con apposito Regolamento saranno dettate le disposizioni in ordine alla gestione delle procedure di concessione in uso di cui al presente articolo.

6. I beni immobili dell'Azienda sono sottoposti a ricognizione periodica al fine della migliore utilizzazione.

Articolo 3 - Piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare

1. Il Consiglio di Amministrazione, di norma ogni tre anni, approva con deliberazione *il Piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda*.
2. Il Piano, da redigersi in coerenza con gli atti di programmazione aziendale, contiene:
 - a) l'elenco degli immobili da mantenere in proprietà, in quanto ritenuti necessari alle esigenze organizzative dell'ente ovvero strategici ai fini della propria attività istituzionale;
 - b) l'elenco degli immobili da riqualificare e valorizzare con indicazione degli interventi che si prevede di realizzare per perseguire tale obiettivo in coerenza con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche di cui all'art. 37 del D.Lgs. 36/2023 e il Piano Triennale degli investimenti;
 - c) l'elenco dei beni per i quali è in corso un procedimento di permuta;
 - d) l'elenco degli immobili di cui si ritiene opportuna l'alienazione.
2. La suddetta deliberazione è pubblicata sul sito istituzionale dell'Azienda.
3. Il Piano è aggiornato di norma ogni anno.

CAPO II

VENDITA E ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Articolo 4 - Stima dei beni

1. Il prezzo di stima dei beni immobili da alienare è determinato sulla base di documentate indagini, secondo il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato, tenendo conto dei valori dei listini immobiliari presso le CCIAA o presso gli osservatori del mercato dei valori immobiliari.
2. La stima dei beni è effettuata:
 - a) da uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, anche mediante la convalida di una perizia effettuata da soggetti abilitati;
 - b) tramite perizia giurata redatta da professionista iscritto all'Elenco unico nazionale di cui all'articolo 24-bis delle Disposizioni per l'attuazione del Codice di procedura civile e disposizioni transitorie, individuato col metodo del sorteggio o dell'avvicendamento per rotazione.
3. Resta ferma la possibilità, in caso di immobili il cui valore sia inferiore a € 50.000, di avvalersi della stima effettuata dal personale degli uffici aziendali in possesso delle necessarie abilitazioni, in alternativa al ricorso alle modalità previste dal comma 2.
4. Le stime hanno validità di tre anni e possono essere prorogate fino ad un massimo di cinque anni, con conseguente aggiornamento in base all'andamento dei prezzi secondo l'indice dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), qualora non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di alienazione o estinzione di altri diritti reali.

Articolo 5 – Procedure di scelta del contraente

1. I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta procedura ad evidenza pubblica.
2. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) quando l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere
 - b) qualora l'asta pubblica sia andata deserta; in questi casi resta salva la possibilità di dare adeguata pubblicità alla vendita per individuare i soggetti interessati ovvero di avvalersi dell'opera di un mediatore;
 - c) in caso di permuta.
3. Anche a trattativa privata il bene non può in ogni caso essere venduto ad un prezzo inferiore di più del 20% del valore di stima.

Articolo 6 – Offerte di acquisto pre-gara

1. Qualora un soggetto voglia presentare un'offerta per l'acquisto di un bene immobile di proprietà dell'Azienda e di cui sia stata deliberata la vendita, può farlo prima che sia pubblicato l'Avviso di asta pubblica di cui al successivo articolo 7, attendendosi alle norme del presente articolo.
2. Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente tramite la piattaforma telematica predisposta dall'Azienda, che garantisce la segretezza e l'integrità delle offerte stesse fino alla scadenza del termine previsto per la presentazione. Le offerte dovranno essere firmate digitalmente dal soggetto offerente o dal legale rappresentante, in caso di persona giuridica.
3. Ai fini della validità, le offerte dovranno contenere le clausole indicate nel presente articolo e dovranno essere accompagnate dalla ricevuta del versamento, da effettuarsi presso la Tesoreria dell'Azienda, di una cauzione pari al 7% del prezzo di stima. La ricevuta dovrà essere allegata in formato digitale all'interno della documentazione trasmessa tramite la piattaforma.
4. L'indicazione del prezzo offerto deve essere inserita, secondo le modalità previste dalla piattaforma telematica, in un modulo elettronico separato e sigillato digitalmente, accessibile solo in fase di apertura ufficiale delle offerte. In nessuna parte della documentazione cartacea caricata sulla piattaforma dovrà essere fatto riferimento al prezzo offerto. L'apertura del modulo contenente l'offerta economica avverrà solo dopo la verifica della documentazione amministrativa delle offerte pervenute in sede di asta.
5. Qualora l'asta vada deserta, ovvero nel caso in cui l'offerta presentata in gara sia inferiore all'offerta pre-gara, il bene verrà aggiudicato definitivamente all'offerente pre-gara. Se vi sono più offerte pre-gara che superano la miglior offerta presentata in gara, il bene sarà aggiudicato al soggetto che avrà offerto prima della gara il prezzo più alto. Nel caso in cui tale soggetto si renda inadempiente, il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha offerto prima della gara il prezzo immediatamente inferiore e così via in ordine decrescente.
6. Qualora, a seguito della gara, sia presentata un'offerta più alta dell'offerta pre-gara, l'immobile sarà offerto in prelazione all'offerente pre-gara per il nuovo prezzo. L'offerente potrà esercitare il diritto di prelazione entro 10 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione scritta da parte dell'Azienda. Nel caso di più offerte presentate

prima della gara, il diritto di prelazione di cui sopra spetterà al miglior offerente pre-gara e in caso di mancato esercizio o di rifiuto da parte di quest'ultimo, il diritto di prelazione spetterà al soggetto che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore, e così via in ordine decrescente, con le stesse modalità di cui sopra.

7. Il soggetto che presenta un'offerta prima della gara, in caso di aggiudicazione definitiva, deve dimostrare di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge in generale per contrattare con la pubblica amministrazione ed in particolare dei requisiti previsti dall'Avviso di asta.
8. In caso di inadempimento da parte dell'offerente la cauzione versata sarà introitata dall'Azienda, fermo restando la richiesta di ulteriori e maggiori danni.
9. Non sono ammesse offerte inferiori o pari al prezzo a base di gara.
10. Non sono ammesse offerte per persona da nominare o offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
11. Il termine di validità dell'offerta è indicato dall'offerente a sua discrezione; l'Azienda riterrà conseguentemente valida e impegnativa detta offerta sino allo spirare di detto termine.
12. In caso di offerte pre-gara di pari importo, si procederà a sorteggio nel corso della seduta di gara.

Articolo 7 – Bando

1. Il bando di gara viene adottato con atto del Dirigente competente in materia di patrimonio e contiene, di norma, i seguenti elementi:
 - a) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alla posizione catastale;
 - b) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - c) le modalità di svolgimento della gara;
 - d) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - e) l'ammontare e la tipologia della cauzione, che non deve essere inferiore al 5% del prezzo di stima;
 - f) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta;
 - g) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
 - h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie da presentare a corredo dell'offerta;
 - i) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
2. Il Bando è pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale dell'Azienda e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, fermo restando la facoltà di integrare tale modalità con quelle ulteriori ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita.

Articolo 8 – Presentazione delle offerte di acquisto previste dal bando

1. Gli offerenti devono prestare cauzione nella misura e con le modalità previste nel bando.

2. Le offerte di acquisto sono formulate al rialzo sul prezzo di stima posto a base d'asta, secondo termini e modalità definite dal Bando.
3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione dell'Azienda consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente competente in materia di patrimonio.
4. Non sono ammesse offerte per persona da nominare o offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.
6. In caso di offerte uguali, si procede nel corso della seduta di gara alla richiesta di formulazione di ulteriori offerte al rialzo da parte di chi le ha formulate, fino a quando non resta un unico offerente. Le modalità di svolgimento di tale fase sono contenute nel Bando.

Articolo 9 – Svolgimento della gara

1. Le gare si svolgono presso i locali dell'Azienda indicati nel bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La gara è presieduta dal Direttore o da un dirigente dallo stesso delegato, con l'assistenza di due testimoni, assistiti da un segretario verbalizzante che redige apposito verbale dello svolgimento e dell'esito delle gare, sotto la direzione del Presidente della gara.
4. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva di cui al successivo articolo 10.
5. Qualora l'asta pubblica vada deserta o infruttuosa, è possibile procedere a trattativa privata secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 11.

Articolo 10 - Aggiudicazione

1. Entro 30 (giorni) dalla conclusione delle operazioni di gara il soggetto individuato quale aggiudicatario procede al versamento di un importo pari al 20 per cento del prezzo di vendita, a titolo di anticipazione del prezzo di acquisto, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione di cui all'articolo 8, comma 1.
2. Il dirigente competente, con propria determinazione, compiute le verifiche ritenute opportune e necessarie, aggiudica definitivamente il bene a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta e indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto.
3. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, il dirigente può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
4. In caso di decadenza dall'aggiudicazione l'Azienda incamera la cauzione di cui all'articolo 8, comma 1, con riserva di richiedere ulteriori danni, e contestualmente restituisce la parte di prezzo che è stata versata in conto di anticipazione.
5. In caso di decadenza, il dirigente competente, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale la sua offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse

- all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione della cauzione di cui all'articolo 8, comma 1.
6. In tale ultimo caso, il dirigente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.
 7. Il tutto salvo quanto previsto dal bando di gara.

Articolo 11 - Trattativa privata

1. La trattativa privata, ove ammessa ricorrendo una delle fattispecie individuate all'articolo 5, comma 2, si svolge direttamente con i soggetti potenzialmente interessati.
2. Nella determinazione del prezzo posto a base di vendita l'Azienda può avvalersi della facoltà di riduzione fino al 20 % del prezzo di stima posto base della procedura ad evidenza pubblica andata infruttuosa, previa acquisizione dell'autorizzazione della Giunta Regionale.
3. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore, secondo le disposizioni dell'articolo 10.
4. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo articolo 12.

Articolo 12 - Stipulazione del contratto

1. Il contratto di vendita è stipulato dal Notaio individuato dall'acquirente ed è sottoscritto per conto dell'Azienda dal proprio Legale rappresentante entro novanta giorni dal versamento dell'anticipazione di cui all'articolo 10, comma 1.
2. In conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 2 del Regolamento organizzativo aziendale resta salva la possibilità per il Presidente del Consiglio di Amministrazione di delega della legale rappresentanza al Direttore dell'Azienda in caso di impedimento o altra causa che non gli consenta di intervenire al rogito.
3. La stipulazione del contratto è subordinata al pagamento del prezzo di vendita, salva diversa previsione del Bando.
4. Qualora, per fatto dell'aggiudicatario, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al comma 1, l'atto dirigenziale con cui si dispone l'aggiudicazione è revocato e l'anticipazione versata viene restituita, con esclusione della cauzione di cui all'articolo 8, comma 1 che viene incamerata dall'Azienda.

Articolo 13 – Requisiti per la presentazione dell'offerta

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di un immobile posto in vendita dall'Azienda deve possedere i seguenti requisiti:
 - a) non trovarsi in stato di fallimento o essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.

3. L'Azienda può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate e, prima di disporre l'aggiudicazione della vendita, attiva gli accertamenti d'ufficio circa il possesso dei requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
4. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Azienda, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

Articolo 14 - Acquisto di beni immobili

1. L'acquisto del diritto di proprietà o di altri diritti reali su beni immobili è deliberato dal Consiglio di Amministrazione.
2. L'acquisto avviene di norma preceduto da pubblicazione di Avviso pubblico con finalità esplorativa; tra le offerte pervenute viene individuata l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base al prezzo, all'ubicazione, alle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile.
3. L'Avviso è pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale dell'Azienda e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, ferma restando la facoltà di integrare tale modalità con quelle ulteriori ritenute più opportune.
4. L'Avviso deve indicare:
 - a) l'ubicazione dell'immobile;
 - b) le caratteristiche tecniche e funzionali richieste;
 - c) le modalità di presentazione dell'offerta;
 - d) l'indicazione dei criteri in base ai quali sarà effettuata la scelta;
 - e) ogni altra indicazione relativa agli adempimenti connessi al procedimento di acquisto.
5. Qualora specifiche caratteristiche o esigenze inerenti la localizzazione, composizione e dimensione dell'immobile o la qualifica del venditore quale ente pubblico rendano opportuno il ricorso alla trattativa diretta, l'acquisto è disposto sulla base di una stima del valore del bene effettuata con le modalità di cui all'articolo 4.

Articolo 15 - Permuta

1. Per fini di utilità generale, di razionalizzazione funzionale della gestione patrimoniale, oppure in relazione a particolari situazioni immobiliari, il Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione, può disporre che si proceda alla permuta di beni del patrimonio aziendale con beni in proprietà di altri soggetti pubblici o privati.
2. La permuta è effettuata a trattativa privata in ragione della specificità dei beni interessati, previa stima degli stessi, da effettuarsi con le procedure di cui all'articolo 4.
3. Qualora il valore di stima dei beni non coincida, si procede a conguaglio.
4. L'istanza e la proposta contengono:
 - a) gli elementi identificativi dei beni offerti in permuta e la loro consistenza;
 - b) gli elementi identificativi dei beni richiesti in permuta e la loro consistenza.
5. La struttura organizzativa aziendale competente in materia di patrimonio, anche sulla base di pareri di altre strutture aziendali interessate o degli enti competenti in relazione alle finalità della permuta ovvero interessati alla stessa, verifica le condizioni necessarie per procedere alla permuta.

Articolo 16 - Donazioni ed altre liberalità

1. Le donazioni, le eredità e i legati in favore dell’Azienda sono accettate o rinunciate con atto del Consiglio di Amministrazione, espressamente motivato in relazione all’interesse pubblico perseguito, anche con riferimento alla natura dei beni oggetto della liberalità.
2. Le donazioni di beni, ivi comprese quelle che hanno ad oggetto universalità di beni mobili quali fondi librari e archivistici, si perfezionano, ai sensi del codice civile, mediante atto pubblico.
3. La donazione deve risultare da lettera di intenti del donante o da sua disposizione testamentaria.

CAPO III **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Articolo 17 - Norma transitoria in materia di concessione in uso dei beni

1. Per la disciplina degli atti di concessione in uso dei beni immobili aziendali, fino all’approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Regolamento di cui all’articolo 2, comma 5, continuano a trovare applicazione gli articoli 41 e 42 del Regolamento di disciplina dell’attività contrattuale dell’Azienda, approvato nel testo vigente con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 53/14 del 29 settembre 2014.

Articolo 18 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore alla data di pubblicazione all’Albo pretorio on line dell’Azienda della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione con la quale è stato adottato.
2. Al mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute, laddove necessario, si provvede con atto del Direttore dell’Azienda.