



Regione Siciliana  
**AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE  
DI SIRACUSA**

-----  
Corso Gelone, 17- 96100 SIRACUSA

## ***REGOLAMENTO***

### ***Alienazione e/o Permuta e Valorizzazione degli Immobili***

*A cura dell' U.O.C. Economico Patrimoniale  
U.O.S. Patrimoniale*

*Direttore: Dott. Vincenzo Bastante  
Responsabile: Dott.ssa M.Carmela Liali*

## PARTE I

### REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE/PERMUTA/VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE

#### 1. DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 1

###### Finalità del Regolamento

Il presente Regolamento, redatto ai sensi della normativa nazionale di cui al D.L. 351/2001, artt.1 e 3 e 3/bis, D.L.n.112/08 art. 58 e dell'art. 12, comma 2°, della legge 15 maggio 1997 n.127, recepito dalla Regione Siciliana con L.R. n.23/98 e dall' art. 5 L.R. 502/92 come modificata dal D.Lgs.229/99, disciplina le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'Azienda Sanitaria provinciale di Siracusa.

Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un servizio pubblico;

Il Regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio dell'Azienda utilizzando sistemi che rendano efficace ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire le scelte delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.

Qualora, anche nel corso di un procedimento di alienazione, permuta o valorizzazione emergano esigenze superiori di tutela degli interessi pubblici o di privilegio della destinazione dell'uso a favore della collettività, dei beni di vendita o già concessi in locazione, anche attraverso manifestazioni di interesse all'acquisto espresse da altri enti od organismi pubblici, l'Amministrazione può, con atto motivato, revocare le procedure di vendita o revocare le concessioni.

##### Art. 2

###### Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

L'U.O.C. Economico Patrimoniale presenta alla Direzione Generale Aziendale, per l'approvazione, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ( ai sensi dell'art. 58 D.L.n.112/08 conv. in L. n.133/08 ) in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, già individuati nella delibera n. 346/10 di ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Azienda ed operandone le variazioni in relazione alle mutate esigenze allocative dell'Azienda ed in relazione alle fattibilità di un'alienazione del bene resosi libero.

Nel caso in cui taluni beni immobili si ritiene possano costituire “ *beni culturali*”, si procederà alla verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nelle forme previste dal D.A. 26/5/2008 ( pubblicato in G.U.R.S.n. 25 del 6/6/2008) e, nel caso di esito positivo, si otterrà preliminarmente l'autorizzazione ad alienare , con le dovute garanzie per la corretta conservazione del bene e destinazione d'uso, da parte del Ministero dei BB.CC.. La relativa procedura sarà di competenza dell'U.O.C. Tecnico. L'Azienda potrà offrire, con diritto di prelazione il bene culturale a Enti Pubblici Territoriali interessati, i quali hanno facoltà di acquistare beni culturali ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs 42/08

I beni da alienare, già trasferiti al patrimonio dell'Azienda con D.P.R.S. n. 34 del 9/2/11 e trascritti in favore dell'Azienda con note di trascrizione n. 17653 Reg. Gen/12879/ Part. , n. 17654 Reg.Gen./12880 Part. del 22/9/2011, e n. 47567Reg.gen/34167Part., sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

La delibera di approvazione del Piano è adottata annualmente come allegato al bilancio di previsione ed il Piano è coordinato con la programmazione economico-finanziaria, pluriennale.

Il Piano avrà valenza triennale e potrà essere modificato o integrato in relazione al mutamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Azienda inerenti fini istituzionali o al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità. Gli effetti dell'inserimento degli immobili nel Piano sono quelli previsti dal comma 2 dell'art. 58 del D.L.112/2008: ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, ne dispone la destinazione urbanistica strumentale alla successiva alienazione.

### **Art.3**

#### **Destinazione delle entrate**

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni immobili hanno destinazione vincolata a termini di legge. In particolare:

- per la costruzione del nuovo Ospedale di Siracusa;
- per l'acquisto di immobili ad uso sanitario laddove vi siano locazioni passive;
- per investimenti di manutenzione straordinaria e adeguamenti strutturali degli immobili utilizzati per i fini istituzionali dell'Azienda;
- per la riduzione dell'indebitamento dell'Azienda.

## **2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ'**

### **Art. 4**

#### **Principi**

L'alienazione, permuta e valorizzazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dalla Direzione Aziendale, con l'atto deliberativo di adozione dei bilanci dell'Azienda, successivamente alle prescritte autorizzazioni Regionali previste per gli Enti del S.S.R.

Se il programma delle alienazioni /permuta e valorizzazioni viene approvato in epoca successiva all'approvazione dei bilanci annuale e pluriennale, andranno approvate, le relative variazioni di bilancio.

Dall'approvazione dei bilanci annuale e pluriennale, può procedersi alla pubblicizzazione dell'intenzione dell'Amministrazione, mediante avviso di manifestazione d'interesse per la durata di giorni quindici, mediante pubblicazione sul sito web dell'Azienda, pubblicazione nei quotidiani locali e/o nazionali, e, in dipendenza della valenza dell'immobile, G.U.CE.

## **Art. 5**

### **La valutazione dei beni**

I beni che l'Amministrazione intende alienare o permutare sono valutati ai prezzi di mercato che possono esprimere il valore attuale dei singoli immobili,

Tali valutazioni, già effettuate, solo per alcuni immobili, nell'anno 2003 a mezzo perizia tecnica, saranno rivedute attraverso i servizi di valutazione tecnico-estimativa dell'Agenzia del Territorio, stipulando con la stessa apposito accordo di collaborazione.

Gli oneri occorrenti per ottenere perizia estimativa, distinti per immobile, da parte dell'Agenzia del Territorio saranno a carico del futuro acquirente o concessionario o conduttore e andranno a costituire la base di ogni singola gara, così come le spese istruttorie..

## **3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

### **Art. 6**

#### **Individuazione del soggetto responsabile**

Il Responsabile del procedimento per la vendita dei beni immobili è l'U.O.C. Economico Patrimoniale, -U.O.S. Patrimoniale, il quale inizierà il procedimento entro 30 giorni dall'inizio di pubblicazione dell'avviso di manifestazione d'interesse di cui al precedente art. 3. Restano a carico dell'U.O.C. Tecnico, le responsabilità per le fasi conoscitive dell'immobile ( planimetrie, procedure per la verifica dei beni culturali, relazioni tecniche sugli immobili )

### **Art. 7**

#### **Compiti ed attribuzioni del responsabile del procedimento**

Il Responsabile del procedimento procede all'indizione della gara, predisponendo il relativo bando per l'approvazione. Presiede la commissione di gara e assiste alla stipula del relativo contratto, rogato da Notaio di fiducia dell'acquirente..

Per lo svolgimento della sua attività, il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere agli altri Uffici dell'Azienda tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché a svolgere attività istruttorie anche presso altri uffici.

Sarà coadiuvato, per la verbalizzazione e l'assistenza agli atti di gara, da un funzionario dell'Azienda, con funzioni di segretario.

## **4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

### **Art. 8**

#### **Elementi per l'identificazione**

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle

relative pertinenze (art.817 codice civile) e di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine saranno indicati negli atti i seguenti dati:

- foglio catastale,
- particella e sub particella,
- categoria catastale,
- classe,
- consistenza,
- superficie,
- classificazione,
- confini;
- atto di provenienza, data ed estremi della registrazione,
- trascrizione (numero della registrazione e data).

Copia della relazione conoscitiva dei beni viene fornita dall'U.O.C. Tecnico.

## **5. FORME DI CONTRATTAZIONE**

### **Art. 9**

#### **Individuazione procedura per la scelta del contraente**

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

La vendita del bene immobile si effettua normalmente mediante procedura ad evidenza pubblica con il sistema di aggiudicazione in favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto al prezzo di vendita a base di gara. Potrà eccezionalmente procedersi senza gara nel caso di proprietari di fondi interclusi e nei casi previsti dalle leggi vigenti..

La pubblicazione del bando di gara avviene mediante affissione di avviso sul sito web dell'Azienda , invio ad altri Enti Pubblici, su giornali a diffusione locale e/o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità e mediante altri canali ritenuti di volta in volta idonei nella determinazione di vendita.

### **Art. 10**

#### **Permuta**

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti anche a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal Dirigente, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto risultante da una dettagliata relazione dell'Agenzia del Territorio. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Azienda, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

## **Art. 11**

### **Prelazione**

Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto dalle leggi vigenti viene notificata la miglior offerta formulata a seguito dell'esperimento di gara, con l'invito ad esercitare la prelazione, al prezzo indicato, entro 120 gg. dal ricevimento della notifica. Quanto sopra anche nel caso di mancanza di offerte. In tal caso verrà offerto il bene al prezzo posto a base di gara. L'esercizio del diritto di prelazione è escluso laddove sussistano contenziosi o si rilevino morosità non sanate.

## **6.PUBBLICITÀ' DEGLI ESITI DI GARA**

### **Art. 12**

#### **Forme di pubblicità**

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'Azienda e sul sito web e sugli altri mezzi di informazione nei quali è stato pubblicato il bando. L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti partecipanti ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.

## **7.STIPULA DEL CONTRATTO**

### **Art. 13**

#### **Stipula**

La vendita si perfezionerà al momento della stipula del contratto. La parte acquirente potrà scegliere il proprio notaio di fiducia per il rogito ed i successivi adempimenti contrattuali e di voltura catastale e ipotecaria, con oneri a proprio carico. Entro il termine di tre mesi dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà alla stipula. La cauzione, presentata in sede di offerta, sarà incamerata dall'Azienda Sanitaria, nel caso in cui l'aggiudicatario rinunci alla stipula del contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione. Entro 60 gg. dalla comunicazione che dispone l'alienazione del bene a favore dell'aggiudicatario o, dall'esercizio del diritto di prelazione, l'acquirente dovrà versare all'Azienda un anticipo sul prezzo pari al 20% del prezzo di stima, tenuto conto del valore della cauzione.

### **Art. 14**

#### **Sopravvenuta impossibilità a contrarre**

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dall'aggiudicazione provvisoria. L'Azienda invece è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Azienda a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

## **8.VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **Art. 16**

#### **Concessioni migliorative e locazioni**

L'Azienda si riserva di avvalersi della procedura prevista dall'art. 3 bis del D.L. 351/2001 e specificamente, può scegliere di dare in concessione o locazione, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni, ai fini della riqualificazione e riconversione del bene tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione , ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.

### **Art. 17**

## **9. DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

I criteri e le procedure individuate nel presente regolamento potranno subire variazioni a seguito del sopraggiungere di diverse normative in materia , riservandosi l'Azienda di prediligere, in caso di intervenuta estensione alle Aziende Sanitarie, delle vendite straordinarie di cui al programma straordinario di cessioni di immobili pubblici, già previsto dalla Legge di Stabilità 2014 per gli Enti Territoriali

**F.to:Il Responsabile U.O.S. Patrimoniale**

*( Dott.ssa M.Carmela Liali )*

**F.to:Il Direttore U.O.C. Economico Patrimoniale**

*( Dott. Vincenzo Bastante )*

*F.to:Il Direttore Generale*

*( Dr. Salvatore Brugaletta )*