

TUA

Società Unica Abruzzese di Trasporto (TUA) S.p.A.

ALLEGATO N°

2

REGOLAMENTO ALIENAZIONE e ACQUISTO di BENI IMMOBILI e MOBILI REGISTRATI

Approvato con delibera della Giunta Regione Abruzzo del ----- n. ---

Approvato con delibera del C.d.A. di T.U.A. S.p.A. del 23.10.2018 n. 40



Sommario

Art. 1 – Norme di riferimento	1
Art. 2 – Oggetto e scopo	1
Art. 3 - Competenza	1
Art. 4 – Stima dei valori e dei beni	1
Art. 5 – Procedura di vendita beni immobili	2
Art. 6 – Procedura di acquisto beni immobili.....	3
Art. 7 – Avvisi pubblici	4



Art. 1 – Norme di riferimento

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni e gli acquisti di beni immobili e mobili registrati nel rispetto delle leggi regionali n. 7/2003 e n. 16/2006, del Disciplinare per il Controllo Analogico sulle società in house della Regione Abruzzo, nonché della normativa nazionale e comunitaria applicabile.

Il Regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto e/o alienazione di beni immobili e mobili registrati.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni e acquisti stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art. 2 – Oggetto e scopo

Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile di T.U.A. S.p.A., previa verifica di effettiva disponibilità ovvero di non inclusione nella categoria del demanio.

T.U.A. S.p.A. può acquisire al proprio patrimonio qualsiasi bene immobile che possa essere utilizzato in via strumentale per il pubblico interesse e riconducibile all'oggetto sociale di T.U.A. S.p.A..

I beni mobili registrati, ritenuti non più idonei all'uso, possono essere ceduti anche a titolo gratuito ad istituzioni scolastiche, ad associazioni ed altri enti che ne facciano richiesta, a seguito di pubblicazione di apposito avviso.

In caso di vendita di beni da rottamare T.U.A. S.p.A. richiede all'assegnatario l'impegno a rispettare le disposizioni sullo smaltimento di rifiuti previsti dalla normativa in vigore all'atto della rottamazione.

Art. 3 – Competenza

L'acquisizione e/o l'alienazione di beni immobili è disposta dal Consiglio di amministrazione di T.U.A. S.p.A., che, relativamente all'alienazione, assume delibera previa declaratoria di disponibilità.

L'acquisizione e/o l'alienazione di beni mobili registrati è deliberata dal Consiglio di amministrazione di T.U.A. S.p.A., che, relativamente all'alienazione, assume delibera previa declaratoria di idoneità all'uso.

Art. 4 – Stima dei valori e dei beni

L'acquisizione e l'alienazione di beni immobili è effettuata sulla base della stima da



parte della competente struttura tecnica di T.U.A. S.p.A., che provvede alla valutazione economico – estimativa direttamente o avvalendosi di professionisti appositamente incaricati. Tale stima può essere richiesta anche all'Agenzia delle Entrate a seguito di eventuale apposita convenzione.

Il valore di beni immobili da alienare è incrementato delle eventuali spese tecniche e di stima sostenute o da sostenersi nonché delle spese di pubblicità dell'alienazione. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili, nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima; decorso tale termine, il valore verrà aggiornato per gli anni successivi.

Art. 5 – Procedura di vendita beni immobili

All'alienazione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile di T.U.A. S.p.A. si provvede mediante procedura ad evidenza pubblica, con il sistema delle offerte segrete in aumento.

Si può ricorrere alla trattativa privata nei seguenti casi:

- a) immobile rimasto invenduto all'esito dell'infruttuoso esperimento di n. 3 procedure ad evidenza pubblica, sempreché il prezzo posto a base d'asta della seconda e terza procedura ad evidenza pubblica sia stato rispettivamente, e in maniera progressiva, ridotto del 3% e di un ulteriore 5% rispetto al prezzo stabilito per la prima procedura ad evidenza pubblica. In tal caso il prezzo posto a base di gara per la terza procedura di selezione con esito infruttuoso costituisce la base per la successiva trattativa privata e il relativo prezzo di aggiudicazione non può comunque essere inferiore al 20% del medesimo ultimo prezzo;
- b) quando l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore dei beni (es. modesti appezzamenti di terreno), ne restringono l'interesse sul mercato e la commerciabilità. In tal caso la trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento attraverso idonea pubblicizzazione; qualora vengano presentate più offerte, si procederà alla scelta del contraente mediante gara ufficiosa;
- c) quando i beni vengano alienati in favore di Enti pubblici ovvero in favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica con vincolo di destinazione alla realizzazione di impianti, attrezzature, servizi pubblici o di pubblico interesse;
- d) permuta dei beni con altri di proprietà pubblica o privata che T.U.A. S.p.A. ritenga utile acquisire, fatto salvo eventuale conguaglio. La permuta è disposta dal Consiglio di amministrazione con deliberazione motivata e sulla base di perizie di stime di entrambi gli immobili oggetto dell'operazione ed una relazione scritta che evidenzi gli



obiettivi ed i vantaggi che T.U.A. S.p.A. si attende dalla permuta.

La sussistenza di un avente diritto all'esercizio della prelazione sull'immobile da alienare non fa venire meno l'obbligo dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica; qualora l'offerta migliore non provenisse dal titolare del diritto di prelazione, quest'ultimo avrà facoltà di esercitarlo, ferma restando la circostanza che lo stesso soggetto sia in regola con i crediti facenti capo a T.U.A. S.p.A.

Art. 6 – Procedura di acquisto beni immobili

T.U.A. S.p.A., per l'acquisizione di immobili necessari alle proprie necessità, ricorre al mercato immobiliare secondo il principio della convenienza del prezzo e solo dopo aver verificato che gli stessi immobili non possano essere acquisiti ai sensi di quanto disposto dal Capo III della L.R. 27/2016 e s.m.i..

I beni da acquistare devono essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore, prima della stipula del contratto. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità ai sensi del precedente art. 4 del presente Regolamento.

Per le finalità di cui al comma precedente T.U.A. S.p.A. pubblica sul proprio sito web avviso con il quale manifesta la propria intenzione di acquisire l'immobile, corredato da una scheda tecnica contenente le caratteristiche che l'immobile deve possedere. Le offerte pervenute sono valutate da una commissione tecnica all'uopo nominata.

Si può procedere all'acquisto di beni immobili mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta o non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di evidenza pubblica. La sussistenza di tali condizioni deve essere rinvenibile nella delibera del Consiglio di amministrazione che dispone l'acquisto.

Qualora T.U.A. S.p.A. partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al soggetto delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta nell'ambito del prezzo massimo fissato nella delibera del Consiglio di amministrazione.

E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso T.U.A. S.p.A. dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico di T.U.A. S.p.A., l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza il contratto dovrà altresì stabilire a carico del venditore l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate da T.U.A. S.p.A., a garanzia della restituzione di queste ultime, del



risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

Art. 7 – Avvisi pubblici.

Nel rispetto della normativa vigente in tema di trasparenza T.U.A. S.p.A. inserisce negli avvisi pubblici modalità e tempi di attivazione delle procedure di vendita, tempi di pubblicazione sul proprio sito internet, ed ogni altra informazione e indicazione ritenute opportune per il più proficuo svolgimento delle procedure.

T.U.A. S.p.A., altresì, si riserva, in occasione del bilancio di previsione, un atto di programmazione annuale delle acquisizioni e dismissioni di beni immobili, da pubblicare sul sito web aziendale e sul portale della Regione Abruzzo.

