

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 08
Febbraio 2023



Palazzo Cusani – Casa della musica, p.le San Francesco 1, 43121 Parma
Tel. +39(0)521 285273; e-mail: segreteria@studiverdiani.it, studiverdiani@pec.it
www.studiverdiani.it

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

- ART. 1 – Oggetto – Programmazione alienazioni
- ART. 2 – Valutazione
- ART. 3 – Responsabile del procedimento
- ART. 4 – Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore
- ART. 5 – Forme di gara – Modalità di Alienazione
- ART. 6 –Affissione e pubblicazione avvisi di vendita
- ART. 7 - Offerte
- ART. 8 –Pagamento rateizzato
- ART. 9 - Urgenza
- ART. 10 –Trattativa privata – Modalità di presentazione dell’offerta
- ART. 11 –Asta Pubblica
- ART. 12 –Predisposizione avviso d’asta
- ART. 13 –Espletamento della gara
- ART. 14 –Esperimenti di miglioramento
- ART. 15 –Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo base
- ART. 16 – Commissione
- ART. 17 - Verbale
- ART. 18 - Contratto
- ART. 19 - Garanzia
- ART. 20 – Prezzo
- ART. 21 –Gare esperite
- ART. 22 - Diritto di prelazione
- Art. 23 – Norme finali
- Art. 24 – Foro competente



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

Art. 1– Oggetto – Programmazione alienazioni

1. Il presente regolamento disciplina le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni ed alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico -contabile e assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
2. Con la delibazione di approvazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale, l'Istituto Nazionale Studi Verdiani programma le alienazioni che intende avviare nel corso degli esercizi finanziari di riferimento.
3. Tale delibazione vale come atto fondamentale programmatico, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo.

Art. 2 - Valutazione

1. I beni dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, a quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), sulla base di metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, a cura di un tecnico incaricato.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione;
- una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
- i criteri obbiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- i seguenti dati: - partita catastale, - foglio, - particella e sub particella, - categoria catastale, - classe, - consistenza, - superficie, - classificazione, - confini.



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

- esistenza di pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti, vincoli, particolari regimi di alienazione in virtù di leggi e regolamenti e difformità;
- quantificazione delle spese condominiali.

3. Ai fini della stima, il C.D.A può stabilire di avvalersi dell'Ufficio Tecnico Erariale.

4. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.

Art.3 – Responsabile del procedimento

1. Il Segretario generale istruisce il procedimento di alienazione dei beni immobili dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani e cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni e le propone al CDA per l'approvazione, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.

2. in particolare al Segretario compete la predisposizione degli atti della procedura contrattuale da sottoporre al C.D.A per l'approvazione.

3. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni e/o determinazioni, redigendo gli atti di gara.

4. il C.D.A può nominare, qualora necessario, un tecnico di supporto al Segretario per la predisposizione dei atti necessari all'istruttoria dei procedimenti di alienazione.

Art.4 – Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore

1. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del Patrimonio dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali la Fondazione, è divenuta proprietaria per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause.

I beni immobili d'interesse e valore culturale, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

L'alienazione dei beni pervenuti all'Istituto Nazionale Studi Verdiani da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

2. I beni verranno classificati, in funzione del valore della perizia di stima attribuito in classi:

Classe A – da Euro 434.001,00 oltre

Classe B – da Euro 245.001,00 ad Euro 434.000,00

Classe C – da Euro 90.001,00 ad Euro 245.000,00

Classe D – fino ad Euro 90.000,00

Per i beni da alienare il cui valore stimato sia superiore a 40.000 Euro, la perizia dovrà essere resa nella forma asseverata

Art. 5–Forme di gara – Modalità di alienazione

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti – salve prelezioni di legge - vengono individuati mediante:

a) asta pubblica, con sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) trattativa privata per i seguenti casi:

- se il bene è di classe “D” ovvero con valore inferiore o pari ad Euro 90.000,00;

- se il bene non è di classe “D”, ma le caratteristiche dello stesso indichino che l’interesse all’acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto.

Come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- terreno di proprietà dell’Istituto con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;

- manufatto di proprietà dell’Istituto insistente su proprietà privata;

- porzione di fabbricato di proprietà dell’Istituto, facente parte dell’immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

- fabbricato (o unità immobiliari dello stesso), di proprietà dell’Istituto, di realizzazione ultra trentennale, non adibito originariamente a finalità di edilizia residenziale pubblica né ad uso di abitazione, di fatto utilizzato per sopperire alle esigenze abitative di nuclei familiari in situazione di necessità, il cui stato di



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

conservazione richieda all' Istituto costi notevoli per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, comprovati e quantificati da apposita relazione tecnica.

- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli enti pubblici in genere;

- se trattasi di permuta;

- asta deserta (o si abbiano fondate prove che, ove si sperimentasse, andrebbe deserta), purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non tutto a vantaggio dell'Istituto;

- motivi di urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni d'urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Istituto, non devono esse imputabili allo stesso);

In ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.

3. il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

4. Nel caso di trattativa provata infruttuosa, l'Istituto procederà alla vendita del bene mediante asta pubblica.

Art.6– Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.

2. Per i beni di classe “A” e “B”, si procederà alla pubblicazione dell'avviso sul sito web dell'Insv alla sezione “Amministrazione Trasparente” e, per estratto, su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione locale e mediante altre forme di pubblicità che possono essere ritenute idonee.

3. Per i beni di classe “C”, si procederà alla pubblicazione dell'avviso sul sito web dell'Insv alla sezione “Amministrazione Trasparente” e, per estratto, su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione locale e mediante altre forme di pubblicità che possono essere ritenute idonee.

4. Per i beni di classe “D” l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità mediante



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

pubblicazione nel sito Internet dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani, affissione di cartelli da apporre sul bene posto in vendita.

5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene, possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

6. I documenti comprovanti le eseguite pubblicazioni ed affissioni debbono essere consegnati al Presidente di gara prima che questa venga dichiarata aperta.

Art. 7–Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Istituto consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate od espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per l'Istituto.

5. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico, sarà allegata al verbale d'asta.

6. Qualora le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

7. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara.



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

8. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.

Art. 8 – Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere concordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di n. 5 (cinque) rate mensili oltre al pagamento degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fideiussoria in favore dell'Istituto a garanzia dell'estato adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria e dovrà offrire prova di detta polizza secondo le modalità del bando tramite istituti di credito riconosciuti da Banca d'Italia.

2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, né sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Art. 9 – Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 10 – Trattativa privata- Modalità di presentazione dell'offerta

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni dell'Istituto dovranno presentare allo stesso “una proposta irrevocabile di acquisto” contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- le modalità di pagamento;
- 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;
- di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, rispettando modalità termini e garanzie che verranno indicate;
2. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti dall'art. 6 comma 4.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui agli articoli successivi.

Art. 11 – Asta pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per i beni di classe "A", "B" e "C", ovvero con stima superiore ad € 90.000,00=, la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell'art. 5 comma 2 lett. b). In caso di suddivisione in lotti tale valore è da intendersi riferito al singolo lotto. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna predeterminazione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso di gara,
- affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

Art. 12 – Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

- I beni da vendere, loro descrizione e provenienza; individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare; l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
- Dati relativi al possesso dell'immobile;
- Il prezzo estimativo a base d'asta;
- L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
- I termini e modalità di presentazione dell'offerta;
- L'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- Il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
- L'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita;
- L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.
- I termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.

Art. 13 – Espletamento della gara

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata A/R o PEC, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.

2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani contenente l'offerta pervenuta.

3. Il plico, cartaceo o digitale a seconda della procedura, a pena di esclusione: a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura se cartaceo; b) deve recare l'indicazione: "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA IN DATA PER L'ALIENAZIONE"; c) deve contenere l'offerta in cifre ed in lettere sottoscritta per esteso, in caso di file firmata digitalmente dall'offerente in busta chiusa e sigillata (con ceralacca oppure mediante controfirma sui lembi di chiusura ovvero apertura digitale) nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando; d) deve contenere la documentazione richiesta del bando con



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

particolare riguardo per il deposito di cauzione. e) le modalità di pagamento; f) di approvare ai sensi dell'art. 1341 le seguenti condizioni:

- L'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo l'Istituto Nazionale Studi Verdiani, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
- Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con/ senza possibilità di rilanci;
- L'aggiudicatario non potrà avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi ragione 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 nelle modalità comunicati;
- Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico dell'acquirente.

4. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato all'Istituto Nazionale Studi Verdiani, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della gara. Tale svincolo avverrà nella stessa giornata per i concorrenti presenti non aggiudicatari.

5. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara.

6. Il Presidente nel giorno ora e luogo indicato nel bando di gara procederà all'apertura, uno alla volta, dei plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e decidendo di ammettere o escludere dalla gara; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera A/R o PEC da inviare almeno 3 giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il presidente aggiudica provvisoriamente il contratto a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.

7. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

8. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

9. La gara è pubblica.

10. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

11. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Istituto consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

12. L'Istituto Nazionale Studi Verdiani comunicherà a mezzo lettera raccomandata a.r o pec, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

13. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € 400,00) per il rimborso delle spese sostenute dall'Istituto per il Piano delle alienazioni e di istruttoria pratica, salve modifiche, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

11. L'atto notarile sarà redatto entro 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 45 (quaranta cinque) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Art. 14 – Esperimenti di miglioramento

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'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 al 3% dell'importo posto a base d'asta.

3. Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

importo inferiore al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 (quindici) giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

4. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

Art. 15 – Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo

1. Nell'eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal professionista esterno incaricato che ha redatto la perizia di stima.

3. Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 20% del prezzo base della prima gara, inteso come valore della perizia.

Art. 16 – Commissione

1. La Commissione di Gara è composta da:

- a. Il presidente dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani;
- b. Il segretario dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani;
- c. Un professionista esperto del settore Tecnico, e/o amministrativo, e/o legale nella vendita di beni immobili all'asta.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 17 – Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa provata) viene redatto apposito verbale, sotto la direzione del Presidente.



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'aggiudicatario mediante lettera raccomandata A/R e/o PEC.
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 18 – Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal C.D.A con deliberazione.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
5. La sottoscrizione dell'atto notarile rimane in capo al Presidente dell'Istituto Nazionale Studi Verdiani, Legale rappresentante.

Art. 19 – Garanzia

1. L'Istituto garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali, di diritti reali parziali a favore di terzi e di altri oneri reali.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 20 – Prezzo



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

1 L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto. In mancanza l'Istituto tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale

Art. 21 – Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicate con le medesime forme della pubblicazione degli estratti di bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

Art. 22 – Diritto di prelazione

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 23 Norme Finali

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle vigenti normative di settore che disciplinano la materia.
2. Il presente Regolamento entra in vigore all'intervenuta esecutività della deliberazione del Consiglio di amministrazione che lo approva e con sua entrata in vigore si intendono abrogate tutte le precedenti disposizioni che risultano in contrasto con le presenti norme.

Art. 24 – Foro competente

1. Competente per ogni controversia inerente a quanto viene disciplinato con il presente regolamento e, di norma, il Foro di Parma.



ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI



Palazzo Cusani – Casa della musica, p.le San Francesco 1, 43121 Parma
Tel. +39(0)521 285273; e-mail: segreteria@studiverdiani.it, studiverdiani@pec.it
www.studiverdiani.it

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI



Palazzo Cusani – Casa della musica, p.le San Francesco 1, 43121 Parma
Telef. +39(0)521 285273; e-mail: segreteria@studiverdiani.it, studiverdiani@pec.it
www.studiverdiani.it