



**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL
CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA
AGRARIA**

Approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 58-2026 del 28 aprile 2026

Articolo 1

Oggetto e finalità del Regolamento

1. Ai sensi delle vigenti disposizioni statutarie *“Il patrimonio del CREA è costituito dal patrimonio degli Istituti e Strutture in esso confluiti ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 454, dell’articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 e dell’articolo 1, comma 381 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, e dalle donazioni nonché dal patrimonio acquisito nello svolgimento delle attività istituzionali”*.
2. Il presente Regolamento disciplina le modalità per l’alienazione dei beni immobili di proprietà del CREA, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, efficienza, imparzialità, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

Articolo 2

Classificazione del patrimonio dell’Ente

1. I beni immobili di proprietà del CREA sono classificati, secondo la normativa vigente, nelle seguenti categorie:
 - a. beni patrimoniali indisponibili destinati allo svolgimento delle attività istituzionali dell’Ente;
 - b. beni patrimoniali disponibili, non strumentali al conseguimento di fini istituzionali, che possono essere alienati e/o concessi in uso a terzi mediante contratti di diritto privato.
2. Ciascun bene immobile appartenente alla categoria dei beni indisponibili può, con delibera del Consiglio di Amministrazione, essere inserito nella categoria di beni disponibili in virtù del fatto che lo stesso risulta non più funzionale alle attività di ricerca condotte dall’Ente.

Articolo 3

Pianificazione Triennale

1. Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell’art. 7, comma 3, lettera f) dello Statuto dell’Ente, adotta, su conforme avviso del Ministero vigilante e sentito il Direttore Generale, gli indirizzi per la gestione del patrimonio immobiliare nel rispetto della normativa vigente.
2. Il Consiglio di Amministrazione adotta il Piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, le operazioni di acquisto e di vendita degli immobili, ai sensi del Decreto 16 marzo 2012 *“Modalità di attuazione dell’articolo 12, comma 1 del Decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.”*
3. Il Piano è trasmesso al Ministero dell’Economia e delle Finanze entro il 31 dicembre di ogni anno, ai fini dell’emanazione del decreto di autorizzazione e della verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica. Eventuali aggiornamenti al Piano sono comunicati entro il 30 giugno di ciascun anno.

Articolo 4

Procedure di vendita

1. Le procedure di vendita degli immobili inseriti nel Piano triennale di investimento di cui è stata acquisita la valutazione tecnico-estimativa sono espletate in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza, assicurando adeguate forme di pubblicità in grado di consentire la massima partecipazione anche tramite asta pubblica telematica.
2. In via ordinaria, le alienazioni degli immobili inseriti nel Piano triennale di investimento sono effettuate con procedura ad evidenza pubblica mediante indizione di asta pubblica anche telematica, da esperirsi secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento ed in ottemperanza al Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 *“Nuove disposizioni*

sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato” e al relativo Regolamento di attuazione, approvato con Regio Decreto del 2 maggio 1924, n. 827. Alla trattativa privata può farsi ricorso in via residuale.

Articolo 5

Prezzo di vendita

Al fine di individuare il valore di mercato degli immobili inseriti nel Piano triennale di investimento l'Ente acquisisce una valutazione tecnico-estimativa redatta dall'Agenzia del Demanio, dall'ISMEA o da un tecnico qualificato. Nel caso in cui la perizia sia redatta da un tecnico, la stessa deve essere giurata e sottoposta al parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Articolo 6

Verifica dell'interesse culturale

1. Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, recante il *“Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”* prevede all'art. 10 che rientrano tra i beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti, tra gli altri, agli Enti pubblici, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.
2. I suddetti beni che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni risultano sottoposti alle disposizioni di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, fino a che non sia stata effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale prevista dall'art. 12 del medesimo codice.
3. Il procedimento di verifica dell'interesse è avviato dall'Ente per i beni immobili di cui al punto 2 inseriti nel Piano triennale di investimento.
4. Nelle more della conclusione del procedimento di verifica, i beni sono inalienabili.
5. L'esito negativo della verifica comporta l'esclusione del bene dalla disciplina prevista per i beni culturali mentre, in caso di esito positivo, il bene è definitivamente sottoposto alla disciplina di tutela e l'alienazione sarà subordinata all'autorizzazione del Ministero della Cultura. Le prescrizioni e le condizioni contenute nell'autorizzazione dovranno essere riportate nell'avviso di vendita e nell'atto di alienazione.
6. Gli atti che trasferiscono la proprietà di beni di interesse culturale devono essere denunciati al Ministero della Cultura entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di compravendita al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia. In pendenza del suddetto, termine l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e non si potrà effettuare la consegna materiale del bene.

Articolo 7

Asta pubblica

1. L'asta pubblica viene esperita mediante offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. del 23.05.1924, n. 827.
2. L'Avviso d'asta deve contenere tutti gli elementi informativi necessari e sufficienti a consentire al potenziale offerente di formulare un'offerta, fondata su un'adeguata e completa valutazione relativa all'immobile posto a base d'asta.
3. Le procedure di presentazione e valutazione dell'offerta saranno definite in ogni singolo bando.
4. Le offerte si riterranno in ogni caso vincolanti ed irrevocabili per un periodo di tempo non inferiore a 90 giorni successivi alla data fissata nel bando per la presentazione delle offerte.

Le offerte alle quali avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterranno vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario fino al 150° giorno successivo alla data di aggiudicazione definitiva.

5. L'offerente dovrà dichiarare di rinunciare alla garanzia da parte dell'Ente sulla conformità o di rispondenza sulla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.
6. Tutti gli offerenti, a pena di esclusione, dovranno costituire a garanzia dell'offerta una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo a base d'asta secondo le modalità previste dal bando.
7. Sono interamente a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'atto di compravendita, trascrizioni ed imposte nonché ogni ulteriore onere di cui sarà fornito dettaglio nel bando.
8. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che presenterà la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida. Non saranno considerate valide le offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base dell'asta. Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.
9. Nel caso in cui risultassero presentate due o più offerte, dello stesso importo, e questo risultasse l'importo maggiore offerto, si procederà a svolgere una gara al rialzo tra gli stessi offerenti e l'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che risulterà aver presentato l'offerta in aumento di valore più elevato. Qualora non siano state presentate offerte in aumento, si provvederà all'aggiudicazione estraendo a sorte.
10. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al buon esito delle verifiche di legge. In caso di esito negativo delle verifiche il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione. Il CREA si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda maggiore offerta o di attivare una nuova procedura. L'aggiudicazione resta, altresì, condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto da esercitarsi entro trenta giorni dalla notifica dell'intervenuta aggiudicazione.
11. Verificato il possesso dei requisiti dichiarati dal migliore offerente, sarà adottato il provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Articolo 8

Stipulazione del contratto di compravendita

1. La conclusione del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, fermo restando che nel caso di mancata stipula entro detto termine, per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida fino al termine di 150 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Nel caso, invece, di rinuncia o mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, in assenza di giustificato motivo, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il CREA avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso il CREA potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova procedura ovvero procedere all'aggiudicazione al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.
2. L'acquirente provvede, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita innanzi al notaio rogante, all'integrale pagamento dell'importo.
3. Il bene immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e

coerenze, e per qualunque differenza. Il CREA non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove l'evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

4. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno svincolate le cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
5. Il CREA si riserva la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso alle procedure avviate, a proprio insindacabile giudizio, senza che da ciò possa derivare alcuna pretesa da parte degli interessati.

Articolo 9

Aste deserte

Nel caso in cui la prima asta vada deserta, il CREA potrà indirne una successiva al medesimo importo. Qualora anche il secondo tentativo non abbia esito positivo, il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare di applicare una riduzione pari a un decimo del valore di stima dell'immobile, come previsto dall'art. 6 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783 procedendo con una nuova asta oppure avviare una trattativa privata, previa pubblicazione di un avviso pubblico.

Qualora, anche dopo l'applicazione della suddetta riduzione, la procedura di alienazione non abbia esito positivo, il Consiglio di Amministrazione potrà disporre di acquisire una nuova valutazione tecnico-estimativa secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

In alternativa il Consiglio di Amministrazione potrà autorizzare altre azioni finalizzate alla valorizzazione dell'immobile.

Articolo 10

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore con la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.

Articolo 11

Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alla normativa vigente in materia.