

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Pistoia

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

N. 49 del 21 luglio 2026

OGGETTO: Vendita di sei lotti immobiliari di proprietà dell'Azienda mediante trattativa privata. Affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, del servizio di intermediazione immobiliare a Rete Aste Real Estate S.r.l. Approvazione dello schema di incarico. Servizio senza oneri diretti per l'Azienda. CIG: BC6BDD3716.

IL DIRETTORE

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15 del 30/06/2026, con la quale, preso atto della diserzione della gara indetta con il Bando n. 1/2026 per la vendita di sei lotti immobiliari di proprietà dell'Azienda (lotti 1/25a, 1/25b, 3/25, 5/25, 6/25, 7/25), è stato autorizzato il ricorso alla trattativa privata senza gara ufficiosa, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà dell'Azienda, anche per il tramite di operatori specializzati nella intermediazione immobiliare, demandando al Direttore l'individuazione dell'operatore e la definizione dei rapporti contrattuali nel rispetto del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

RICHIAMATA, altresì, la propria determinazione n. 36 del 03/06/2026, con la quale è stata dichiarata la diserzione della gara e annullata la seduta pubblica del 12 giugno 2026;

RILEVATA la necessità di individuare un operatore specializzato in grado di garantire all'Azienda un'efficace attività di promozione della vendita, il reperimento e la qualificazione dei potenziali acquirenti, il supporto nella raccolta delle offerte e nella gestione delle correlate procedure di vendita su piattaforma telematica, ferma restando la titolarità della procedura e la competenza esclusiva dell'Azienda in ordine all'accettazione delle offerte, all'aggiudicazione definitiva e alla stipulazione del contratto;

DATO ATTO che è stata svolta un'attività di indagine di mercato volta all'individuazione di operatori specializzati nella intermediazione immobiliare con esperienza specifica nella commercializzazione di beni immobili di enti pubblici, all'esito della quale è stata acquisita la proposta della società Rete Aste Real Estate S.r.l., con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n. 6, P.IVA 01616800494 (di seguito anche "R.A.R.E.");

ESAMINATA la proposta di incarico a vendere in esclusiva trasmessa da R.A.R.E., che prevede in sintesi:

- lo svolgimento dell'attività di mediazione e di promozione della vendita degli immobili attraverso la piattaforma telematica www.astetraprivati.it, con due diligence preliminari, valutazione commerciale, marketing digitale, gestione delle visite e custodia delle offerte e delle cauzioni;

- una provvigione del 4% (quattro per cento) oltre IVA, con minimo di euro 1.500,00 oltre IVA, **interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario**, da corrispondersi prima della stipulazione dell'atto di compravendita;
- una durata dell'incarico di 12 mesi, non automaticamente rinnovabile, in regime di esclusiva;
- la previsione, nelle clausole privacy e antiriciclaggio, della piena conformità al Regolamento (UE) 2016/679 e al d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231;

DATO ATTO che la proposta di R.A.R.E. non comporta alcun onere diretto a carico dell'Azienda, in quanto la provvigione è interamente posta a carico dell'acquirente, e che la formula commerciale risulta pertanto particolarmente vantaggiosa per l'amministrazione.

CONSIDERATO che, ai fini della stima del valore dell'incarico ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 36/2023, il monte provvigioni atteso, calcolato in via prudenziale sul valore complessivo stimato dei sei lotti, è pari a euro 46.560,00 (quarantaseimilacinquecentosessanta/00) oltre iva e che pertanto il valore del contratto è ampiamente al di sotto della soglia di euro 140.000,00 prevista per l'affidamento diretto di servizi dall'art. 50, comma 1, lett. b) del medesimo decreto.

RITENUTA la proposta congrua sotto il profilo economico, in considerazione dell'assenza di oneri diretti per l'Azienda, e adeguata sotto il profilo tecnico-organizzativo, in ragione della specializzazione di R.A.R.E. nel settore della vendita telematica di immobili di enti pubblici, della disponibilità di una piattaforma dedicata, dell'esperienza maturata e del piano di promozione proposto.

VERIFICATA la sussistenza in capo a Rete Aste Real Estate S.r.l. dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del d.lgs. n. 36/2023, sulla base delle dichiarazioni rese dall'operatore e della documentazione acquisita (visura camerale, DURC regolare, certificazioni e autocertificazioni in atti), nonché dei requisiti di idoneità professionale e tecnico-organizzativi per lo svolgimento del servizio.

DATO ATTO che, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136, è stato acquisito il CIG (Codice Identificativo di Gara) BC6BDD3716.

RITENUTO necessario, approvare lo schema di incarico allegato al presente atto come sua parte integrante e sostanziale e autorizzare il Direttore alla sua stipula.

VISTI:

- il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e in particolare gli artt. 1, 2, 3, 14, 17, 50, comma 1, lett. b), 94 e 119;
- la legge 13 agosto 2010, n. 136, sulla tracciabilità dei flussi finanziari;
- il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, in materia di obblighi di pubblicazione (in particolare l'art. 23) e il d.lgs. 18 maggio 2018, n. 51 ed il Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR);
- il Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà dell'Azienda, approvato dal Consiglio di Amministrazione nel luglio 2018;
- lo Statuto dell'Azienda e il vigente Regolamento di organizzazione, nella parte in cui attribuiscono al Direttore la competenza all'adozione degli atti gestionali, ivi compreso l'affidamento di servizi nei limiti dell'art. 50 del d.lgs. n. 36/2023.

DATO ATTO che:

- il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riflessi diretti sul bilancio dell'Azienda, attesa l'integrale imputazione della provvigione a carico dell'acquirente aggiudicatario;
- contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;
- all'emanazione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziale.

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente riportate:

1. di affidare, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, mediante **affidamento diretto**, a **Rete Aste Real Estate S.r.l.**, con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n. 6, P.IVA 01616800494, il servizio di intermediazione immobiliare finalizzato alla promozione della vendita e al reperimento dei potenziali acquirenti dei sei lotti immobiliari di proprietà dell'Azienda (lotti 1/25a, 1/25b, 3/25, 5/25, 6/25, 7/25), mediante la piattaforma telematica www.astetraprivati.it, alle condizioni di cui allo schema di incarico in atti, qui richiamato per integrale e sostanziale ricezione;
2. di approvare lo schema di "Incarico a vendere in esclusiva" con Rete Aste Real Estate S.r.l., allegato al presente atto sotto la lettera A) per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che la sottoscrizione avverrà tramite scambio di corrispondenza PEC secondo l'uso del commercio;
4. di autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla sua sottoscrizione;
5. di dare atto che il servizio è prestato **senza oneri diretti a carico dell'Azienda**, essendo la provvigione del 4% oltre IVA, con minimo di euro 1.500,00 oltre IVA, interamente posta a carico dell'acquirente aggiudicatario, e che il presente provvedimento non comporta pertanto impegno di spesa;
6. di confermare, ai sensi e per gli effetti del Regolamento aziendale, che ogni decisione sull'accettazione delle offerte, sull'aggiudicazione definitiva e sulla stipulazione del contratto di compravendita resta di esclusiva competenza dell'Azienda e sarà adottata con determinazione del Direttore, restando il ruolo di R.A.R.E. circoscritto all'attività di mediazione, promozione e supporto tecnico-operativo;
7. di prendere atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. n. 36/2023, è il Direttore Giovanni Paci;
8. di dare atto che è stato acquisito il CIG n. BC6BDD3716 e che il presente affidamento è soggetto agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136, per le movimentazioni che ne derivino;
9. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito web istituzionale dell'Azienda, sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, nonché dell'art. 1, comma 32 della legge 6 novembre 2012, n. 190

per quanto compatibile, e degli obblighi di trasparenza di cui agli artt. 28 e 29 del d.lgs. n. 36/2023;

10. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Il Direttore/Responsabile del Procedimento
(Giovanni Paci)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D.P.R. 445/2000, del D. Lgs 82/2005
e norme collegate*

Allegati:

A) Schema di "Incarico a vendere in esclusiva"

ALLEGATO

INCARICO A VENDERE IN ESCLUSIVA

Con il presente contratto

TRA

Giovanni Paci nato a il , codice fiscale , in qualità di Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona con sede in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4, Codice Fiscale: 90014590476, Partita IVA: 01712070471, autorizzato in forza della Determinazione n. del esecutiva ai sensi di legge,

[di seguito Venditore]

E

Rete Aste Real Estate S.r.l. con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n.6, Partita IVA 01616800494, PEC vendite@pec.reteastere.it, in persona del proprio rappresentante legale, Dott.ssa Raffaella Brienza,

[di seguito Società o R.A.R.E.]

con riferimento al/ai bene/i individuato/i al successivo art. 1, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1. OGGETTO DELL'INCARICO

R.A.R.E. agisce in qualità di mediatore, al fine di mettere in contatto venditori e potenziali acquirenti, senza assumere una diretta ingerenza nella vendita o nell'acquisto dei beni.

Il Venditore, come sopra individuato, conferisce incarico a R.A.R.E. di ricercare potenziali acquirenti relativamente al/i beni di seguito descritto/i:

Lotto 1A

Porzione di fabbricato rurale in piena proprietà posto nel Comune di Pistoia, in Via di Montechiaro n. 11, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Pistoia Foglio 263, particella 12, subalterno 2 (locali di deposito lato ovest) di categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 138 e rendita di € 527,41; subalterno 3 (abitazione centrale) di categoria A/3, classe 4, consistenza di vani 10, superficie catastale di mq. 268 e rendita di € 645,57. Corte a comune: foglio 263, particella 12, subalterno 1.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo di vendita richiesto: € 214.000,00.

Lotto 1B

Porzione di fabbricato rurale in piena proprietà posto nel Comune di Pistoia, in Via di Montechiaro n. 13, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Pistoia Foglio 263, particella 12, subalterno 4 (abitazione lato est) di categoria A/3, classe 4, consistenza di vani 7, superficie catastale di mq. 161 e rendita di € 451,90; subalterno 5 (locali di deposito lato est) di categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 82 e rendita di € 313,39; subalterno 6 (rimessa distaccata) di categoria C/6, classe 5, consistenza di mq. 32 e rendita di € 178,49. Corte a comune: foglio 263, particella 12, subalterno 1.

Disponibilità del bene: locato. Scadenza locazione: giugno 2027.

Prezzo di vendita richiesto: € 150.000,00.

Lotto 3

Fabbricato rurale in piena proprietà posto nel Comune di Pistoia, in Via del Girone di Mezzo 36, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Pistoia foglio 227, particella 156, subalterno 2, (locali di deposito) di categoria C/2, classe 4, consistenza di mq. 271 e rendita di € 881,75 con requisiti di ruralità; subalterno 3, (abitazione) di categoria A/3, classe 4, consistenza di vani 12, superficie catastale di mq. 298 e rendita di € 774,69 con requisiti di ruralità. Gli spazi comuni sono rappresentati al subalterno 1, quale corte comune fra le unità immobiliari indicate.

Disponibilità del bene: parzialmente utilizzato (locali di deposito) in occupazione senza titolo. La permanenza dell'occupante è disciplinata da apposito accordo di rilascio, del quale il Venditore si impegna a fornire copia a R.A.R.E. ai fini della documentazione di vendita restando il Venditore l'unico responsabile dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti da tale accordo.

Prezzo di vendita richiesto: € 255.000,00.

Lotto 5

Porzione di fabbricato rurale in piena proprietà posto nel Comune di Pistoia, in Via Vecchia Fiorentina 124, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Pistoia foglio 268, particella 110, subalterno 2, di categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 311, superficie catastale di mq. 360 e rendita di € 1.188,57 con requisiti di ruralità. Gli spazi comuni sono rappresentati al subalterno 7, quale corte comune e frontale con il subalterno 3, posto al piano primo e con accesso opposto, fronte strada.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo di vendita richiesto: € 230.000,00.

Lotto 6

Porzione di fabbricato rurale in piena proprietà posto nel Comune di Pistoia, in Via Vecchia Fiorentina 117, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Pistoia foglio 269, particella 96, subalterno 2, (locali di deposito) di categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 171 e rendita di € 653,52 con requisiti di ruralità; subalterno 3, (abitazione) di categoria A/3, classe 4, consistenza di vani 11,5, superficie catastale di mq. 270 e rendita di € 742,41 con requisiti di ruralità. Gli spazi comuni sono rappresentati al subalterno 7, quale accesso

carrabile anche con altre unità immobiliari e subalterno 8, quale corte comune fra le unità immobiliari indicate ed un'altra sulla loro destra.

Disponibilità del bene: parzialmente utilizzato (locali di deposito) in occupazione senza titolo. La permanenza dell'occupante è disciplinata da apposito accordo di rilascio, del quale il Venditore si impegna a fornire copia a R.A.R.E. ai fini della documentazione di vendita restando il Venditore l'unico responsabile dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti da tale accordo.

Prezzo di vendita richiesto: € 187.000,00.

Lotto 7

Fabbricato rurale in piena proprietà posto nel Comune di Serravalle Pistoiese, in Via Castellina n. 4, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese foglio 7, particella 201, subalterno 2, (abitazione) di categoria A/3, classe 5, consistenza di vani 10, superficie catastale di mq. 191 e rendita di € 929,62, con requisiti di ruralità; subalterno 3, (depositi) di categoria C/2, classe 3, consistenza di mq. 76, superficie catastale di mq.95 e rendita di € 164,85, con requisiti di ruralità; subalterno 4, (rimessa) di categoria C/6, classe 3, consistenza di mq. 29, superficie catastale di mq.37 e rendita di € 79,38, con requisiti di ruralità. Gli spazi comuni sono rappresentati al subalterno 1, quale corte comune fra le unità immobiliari indicate.

Disponibilità del bene: utilizzato in occupazione senza titolo e accordo di rilascio.

Prezzo di vendita richiesto: € 128.000,00.

In particolare, oggetto dell'incarico sono tutte le attività meglio individuate all'art. 6 seguente. I prezzi di vendita richiesti e i prezzi di riserva indicati per ciascun lotto sono determinati nel rispetto dell'art. 4, comma 3 del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà del Venditore, ai sensi del quale il bene non può essere venduto, in prima istanza, ad un prezzo inferiore di più del 40% del valore di stima e, successivamente, a scaglioni di riduzione percentuale, fino a un minimo del 30% del valore di stima iniziale.

Il presente contratto integra ed è integrato dalle Condizioni Generali di Servizio e dall'Informativa privacy e antiriciclaggio disponibili sul sito www.astetraprivati.it che, con la sottoscrizione del presente incarico, si intendono conosciute ed accettate dal Venditore. In caso di contrasto con le Condizioni Generali di Servizio, prevarranno le disposizioni del presente contratto.

ART. 2. DECORRENZA E DURATA DELL'INCARICO

Il presente incarico avrà durata per un periodo di 12 mesi non automaticamente rinnovabile, decorrente dalla data della relativa sottoscrizione da parte di R.A.R.E., a seguito dell'esame della documentazione e delle informazioni alla stessa fornite dal Venditore.

Qualora R.A.R.E., a proprio insindacabile giudizio, comunichi al Venditore l'intenzione di non accettare l'incarico, la stessa restituirà la documentazione ricevuta o ne cancellerà le relative copie, nel rispetto della normativa prevista dal Regolamento UE 679/2016.

Se, nel corso della gestione dell'incarico, verranno rilevate situazioni ostative alla vendita e/o difficoltà nel reperimento della necessaria documentazione, il relativo termine di decorrenza verrà sospeso, previa formalizzazione di tale circostanza mediante scambio di e-mail tra le parti.

L'incarico riprenderà il proprio regolare corso al superamento della causa che ha generato la sospensione; in ogni caso, il periodo di sospensione non sarà conteggiato ai fini della determinazione della durata complessiva del presente incarico.

ART. 3. PATTO DI ESCLUSIVA

Per tutta la durata del presente contratto il Venditore si impegna a concludere la vendita del bene sopra identificato esclusivamente tramite R.A.R.E. ed esclusivamente tramite la piattaforma www.astetrprivati.it, ed a non conferire analogo incarico ad altri operatori del settore, né a terzi, né a vendere il bene direttamente o per interposta persona.

Per ottimizzare l'efficacia della vendita competitiva oggetto del presente incarico, il Venditore si impegna a non realizzare attività promozionali o pubblicitarie parallele finalizzate alla vendita del bene sopra individuato, se non espressamente volte a favorire la raccolta di offerte tramite la piattaforma www.astetrprivati.it. A tal fine, il Venditore si impegna ad utilizzare, in ogni comunicazione promozionale o pubblicitaria autonomamente intrapresa al di fuori della piattaforma e avente ad oggetto il bene sopra identificato, il codice identificativo assegnato dalla piattaforma al relativo annuncio di vendita, unitamente all'invito a presentare le offerte tramite www.astetrprivati.it

In ogni caso, qualora il Venditore individuasse autonomamente eventuali interessati all'acquisto, dovrà prontamente segnalarli a R.A.R.E. affinché la vendita sia da quest'ultima condotta in via esclusiva tramite www.astetrprivati.it.

ART. 4. OBBLIGHI DEL VENDITORE

Il Venditore si impegna a comportarsi secondo buona fede nell'adempimento delle attività poste a suo carico dal presente contratto ed a fornire a R.A.R.E. la più ampia disponibilità, in particolare consentendo la visione del bene sia da parte di collaboratori incaricati dalla stessa, sia da parte di potenziali acquirenti.

Il Venditore dichiara, sotto la propria responsabilità:

- che la titolarità del/i bene/i ed il relativo diritto/i sono quelli dichiarati rispettivamente nell'intestazione e nell'art.1
- che i beni oggetto del presente incarico sono pervenuti agli "ISTITUTI RAGGRUPPATI AZIENDA PUBBLICA ALLA PERSONA" in forza di titoli risalenti ad epoca

remota (e comunque ultratrentennali), con la precisazione che l'Istituto proprietario era una I.P.A.B. denominato "ISTITUTI RAGGRUPPATI CONSERVATORIO DEGLI ORFANI E PIA CASA LAVORO CONVERSINI" e che l'attuale denominazione deriva dalla sua trasformazione in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, disposta con decreto emesso dal Presidente della Giunta Regionale Toscana in data 24 marzo 2006, n. 54, ai sensi della L.R. 43/04; dichiara inoltre di aver verificato l'insussistenza dell'interesse culturale;

- che i beni risultano gravati dai seguenti vincoli o formalità pregiudizievoli:
- diritti di terzi / servitù / prelazione: da verificare;
- ipoteche: NO;
- altre trascrizioni (vincolo dei beni culturali, cause civili, sequestri, pignoramenti): NO;
- che gli impianti risultano conformi: NO;
- che il bene risulta conforme alle vigenti normative urbanistico / edilizie / catastali: SI;
- che il bene è dotato del certificato di agibilità / abitabilità: NO.

Ai fini sia delle preliminari valutazioni di R.A.R.E. in ordine all'accettazione del presente incarico che della pubblicazione dell'annuncio e dell'apertura del relativo spazio di vendita, il Venditore fornisce a R.A.R.E. tutta la documentazione in suo possesso inerente il bene tra cui, a titolo esemplificativo, l'atto di provenienza del bene, la planimetria, la visura catastale, la certificazione di prestazione energetica (ove prevista dalla legge), eventuale contratto di locazione, i rilievi fotografici del bene, la stima o la valutazione commerciale del bene, impegnandosi altresì a comunicare eventuali variazioni e/o eventi relativi al bene rilevanti per i potenziali interessati (es: intervenuta delibera di spese condominiali straordinarie, eventuali oneri condominiali insoluti).

Il Venditore si impegna sin da ora, qualora il bene non sia conforme alle vigenti normative urbanistico/edilizie/catastali e/o non sia dotato del certificato di agibilità/abitabilità o della certificazione degli impianti, a sanare le difformità prima dell'atto di trasferimento qualora richiesto dal notaio rogante.

Il Venditore dichiara che restano a carico della parte acquirente le pratiche edilizie e catastali ed i relativi

oneri per l'ottenimento dei certificati di agibilità/abitabilità, per la conformità degli impianti e per la eventuale deruralizzazione dei fabbricati nonché per il frazionamento del terreno pertinenziale, ove necessario ai fini della deruralizzazione o della compravendita, restando i relativi oneri integralmente a carico della parte acquirente.

ART.5. GARANZIE SULLE CONDIZIONI DEI BENI

Il Venditore garantisce che tutte le informazioni fornite in relazione al bene messo in vendita sono veritiere, accurate, complete e aggiornate e prende atto che R.A.R.E. se ne avvarrà per la redazione dell'annuncio di vendita e per la descrizione del bene ivi riportata.

Il Venditore si assume la piena responsabilità per eventuali difformità, dichiarazioni false o ingannevoli ovvero vizi occulti non dichiarati al momento del conferimento dell'incarico impegnandosi a tenere indenne R.A.R.E. da danni e costi da ciò derivanti.

R.A.R.E. si riserva comunque il diritto di agire per il risarcimento dei danni subiti e, in ogni caso, di proteggere la Piattaforma e gli utenti mediante la sospensione o l'esclusione dalla Piattaforma medesima degli utenti mendaci.

I beni oggetto del presente incarico verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto, di uso e conservazione in cui si trovano al momento della vendita con ogni eventuale vizio, difetto, imperfezione, danneggiamento e/o mancanza di qualità.

ART. 6. ATTIVITÀ DI R.A.R.E.

R.A.R.E., per effetto della sottoscrizione del presente incarico in esclusiva e della successiva apertura dello spazio di vendita, provvederà, anche avvalendosi di società partner, a:

a) assistere il Venditore nel reperimento e nella produzione della documentazione necessaria alla vendita e analizzare la stessa (ispezione ipotecaria e visura catastale, verifica della titolarità e della situazione tecnico-giuridico-patrimoniale del bene) segnalando eventuali situazioni ostative emerse a seguito della due diligence, con conseguente indicazione delle soluzioni per la relativa regolarizzazione;

b) fornire al Venditore una valutazione commerciale del bene il più aderente possibile all'andamento del mercato di riferimento;

c) associare alla vendita un codice di riferimento, il quale dovrà essere riportato in ogni messaggio pubblicitario al fine di individuarla e di convogliare le eventuali offerte sulla piattaforma www.astetrprivati.it;

d) potenziare l'efficacia del messaggio pubblicitario avvalendosi della collaborazione della società partner Rete Aste S.r.l. (anche detta R.A.), che garantisce la massima visibilità dei beni sul mercato nazionale ed internazionale con efficacia e trasparenza, mediante la realizzazione dei servizi ritenuti più opportuni ai fini della migliore vendita, come ad esempio:

- la realizzazione di contenuti ad alto valore aggiunto quali foto e/o virtual tour e/o filmato hi-res, in base alla tipologia e localizzazione del bene;
- l'elaborazione di un piano marketing e l'attivazione delle opportune campagne digitali nonché la pubblicazione della vendita sui principali social network e portali del settore;

e) organizzare le visite al bene a beneficio degli interessati, con le modalità ritenute più idonee (accompagnamento fisico tramite propri incaricati o visita in modalità telematica);

f) impostare, tramite la piattaforma www.astetrprivati.it l'asta dinamica sulla base delle preferenze del Venditore in termini di prezzo e di tempistiche di conclusione della vendita o l'asta telematica sul miglior prezzo effettuando tutti i correlati adempimenti;

g) custodire le offerte presentate e le relative cauzioni versate dagli offerenti, garantendo la massima diligenza nella conservazione e nella gestione di tali fondi; assicurare la trasparenza e l'integrità del processo d'asta, nonché proteggere gli interessi di tutte le parti coinvolte; notificare al Venditore ogni evento significativo riguardante le offerte e le cauzioni, compresa la ricezione, la verifica e la restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, nel rispetto delle condizioni contrattuali;

h) fornire assistenza al Venditore circa l'operatività della piattaforma ai fini del monitoraggio dell'area di vendita nonché sulle eventuali trattative in corso;

i) fornire assistenza agli Offerenti circa le modalità di presentazione delle offerte e più in generale sull'operatività della piattaforma;

j) provvedere alla registrazione del contratto preliminare formatosi all'esito della conclusione dell'accordo tra Offerente e Venditore, previo versamento da parte del primo dell'importo a tal fine necessario.

La realizzazione di servizi non inclusi nel precedente elenco, verrà effettuata previa accettazione di apposita offerta commerciale e relativo pagamento anticipato.

Si precisa che R.A.R.E. non svolge alcuna attività di custodia dei beni oggetto di vendita; durante la vigenza del presente incarico, le responsabilità correlate a detti beni continueranno a ricadere, pertanto, sul Venditore (a titolo esemplificativo, responsabilità per danni al bene, responsabilità per danni a terzi, ...).

Le Parti danno atto che l'attività di R.A.R.E. ha natura di mediazione e di supporto tecnico-operativo, fermo restando che ogni decisione sull'accettazione delle offerte, sull'aggiudicazione definitiva e sulla stipulazione del contratto di compravendita resta di esclusiva competenza del Venditore e si formalizza con determinazione del Direttore, ai sensi degli artt. 10, 13 e 14 del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà del Venditore.

ART. 7. CONDIZIONI DELLA VENDITA

R.A.R.E. consente tramite la piattaforma www.astetrprivati.it la raccolta di offerte d'acquisto online, recependo le preferenze espresse dal Venditore, attraverso l'apertura di uno spazio di vendita.

Il prezzo di partenza della vendita dovrà essere pari a quanto riportato nel precedente art. 1, oppure, potrà - successivamente al conferimento del presente incarico, anche tenuto conto della valutazione di cui all'art. 6, lett. b) - essere concordato per iscritto tra le parti del

presente contratto. mediante inserimento in apposita appendice oppure mediante scambio di comunicazione e-mail/Pec.

Eventuali rimodulazioni del prezzo di partenza dei singoli lotti, sia in occasione del primo esperimento sia in occasione di esperimenti successivi, sono preventivamente autorizzate dal Consiglio di Amministrazione del Venditore, al quale spetta, ai sensi dell'art. 1 del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà del Venditore, la deliberazione delle alienazioni patrimoniali. R.A.R.E. non potrà procedere all'apertura dello spazio di vendita né all'avvio di nuovi esperimenti con prezzo modificato senza preventiva comunicazione scritta del Venditore, recante gli estremi della relativa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

Le procedure di vendita sono disciplinate nelle Condizioni Generali di Servizio, accettate dal Venditore con la sottoscrizione del presente incarico.

Il Venditore prevede sin da ora che, in caso di mancata aggiudicazione all'esito di un'asta telematica, il prezzo base per i successivi esperimenti di vendita potrà di volta in volta essere ridotto previa valutazione del Consiglio di Amministrazione di Istituti Raggruppati nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4, comma 3 del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà del Venditore.

Il Venditore, mediante l'accesso al proprio spazio di vendita tramite la sua area riservata sulla piattaforma www.astetraprivati.it, potrà visualizzare in tempo reale tutte le offerte presentate dagli Offerenti, ancorché in forma anonima.

ART. 8. MODIFICHE CONTRATTUALI

Le Parti concordemente possono revisionare (con comunicazione sottoscritta da entrambe) le condizioni di vendita ove ciò fosse ritenuto necessario.

ART.9. PROVVIGIONI E CAUZIONI

In caso di conclusione dell'accordo tra Offerente e Venditore, R.A.R.E. maturerà il diritto a richiedere all'acquirente una provvigione pari al 4% oltre Iva rispetto al prezzo convenuto tra le parti della futura compravendita, con un minimo di euro 1.500,00 oltre Iva.

L'accordo tra le parti si considera concluso quando l'accettazione dell'offerta da parte del Venditore è comunicata all'Offerente-aggiudicatario. . In considerazione della qualità di ente pubblico del Venditore, le Parti danno atto che l'accettazione dell'offerta si perfeziona con l'adozione, da parte del Direttore del Venditore, della determinazione di aggiudicazione definitiva e con la successiva comunicazione della stessa all'Offerente aggiudicatario, ai sensi dell'art. 13, comma 2 del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà del Venditore. R.A.R.E. si impegna a non comunicare l'accettazione dell'offerta all'Offerente aggiudicatario prima di aver ricevuto dal Venditore copia della determinazione di aggiudicazione definitiva.

La provvigione dovuta a R.A.R.E. in caso di conclusione della vendita e le cauzioni versate dagli offerenti sono regolate come segue:

- la provvigione sarà calcolata in percentuale sul prezzo di vendita finale nella misura sopra specificata nonché indicata nella documentazione pubblicata all'interno della scheda di vendita;
- l'Offerente aggiudicatario assolverà al pagamento della provvigione tramite bonifico bancario sul conto corrente di R.A.R.E. prima dell'atto di compravendita;
- le somme originariamente versate a titolo di cauzione dall'Offerente aggiudicatario verranno trasferite sul conto corrente del Venditore ed assolveranno alla funzione di caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 c.c.;
- le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite entro 15 giorni lavorativi dalla conclusione dell'accordo, senza oneri aggiuntivi.

ART. 10. AUTORIZZAZIONI

Il Venditore autorizza espressamente R.A.R.E. e le società partner ad utilizzare ogni informazione e contenuto messo a loro disposizione relativamente al bene in vendita, per le finalità di cui all'oggetto del presente incarico e si impegna a rilasciare in suo favore eventuale delega per l'accesso ai competenti Uffici per l'acquisizione della documentazione mancante, ove necessario.

ART. 11. DIRITTO DI RECESSO

È riconosciuto al Venditore il diritto di recedere dal presente contratto ai sensi dell'art. 1373, c. 3 cc e comunque entro il termine perentorio di 7 giorni dalla relativa sottoscrizione; in ogni caso, anche decorso tale termine, è riconosciuta a ciascuna delle parti la facoltà di recedere dal presente accordo prima della sua naturale scadenza, a condizione che non pendano esperimenti di vendita e/o siano in corso adempimenti post-vendita.

Resta in ogni caso ferma, in favore del Venditore, la facoltà di recedere unilateralmente dal presente contratto, in ogni tempo, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21-sexies della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il recesso è esercitato con provvedimento motivato del Direttore del Venditore, comunicato a R.A.R.E. con le forme di cui al successivo art. 14. In caso di esercizio del recesso ai sensi del presente comma, a R.A.R.E. sarà riconosciuto unicamente il rimborso delle spese vive effettivamente sostenute e documentate fino al momento di ricezione della comunicazione di recesso, con esclusione di ogni indennizzo, lucro cessante o danno emergente.

Qualora tuttavia, successivamente al recesso, il Venditore concluda la vendita con soggetti segnalati, presentati o comunque messi in relazione da R.A.R.E. durante la vigenza dell'incarico, il Venditore sarà tenuto a corrispondere all'Agenzia un importo pari al compenso che la stessa avrebbe percepito dall'acquirente in caso di conclusione dell'operazione durante la vigenza dell'incarico.

Ogni comunicazione di recesso indirizzata a R.A.R.E. dovrà essere inviata al seguente indirizzo PEC: vendite@pec.reteastere.it. In alternativa, il recesso potrà essere esercitato a mezzo di lettera raccomandata A.R.

ART. 12. PRIVACY, TRATTAMENTO DEI DATI E ANTIRICICLAGGIO

Il trattamento dei dati personali degli utenti della Piattaforma sarà svolto in conformità con il Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e la normativa italiana in materia di privacy. R.A.R.E. si impegna a garantire la massima riservatezza e sicurezza nel trattamento di tali dati ed assicura, inoltre, la piena conformità alle leggi italiane e internazionali in materia di antiriciclaggio, adottando tutte le misure necessarie per prevenire l'utilizzo della sua piattaforma a scopi illeciti e per garantire la massima trasparenza e sicurezza delle operazioni in asta, incluse la verifica dell'identità degli utenti attraverso documenti ufficiali e il monitoraggio delle transazioni sospette.

Il Cliente dichiara, pertanto:

a) di essere stato informato che R.A.R.E. è tenuta ad assolvere gli obblighi connessi alla prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo ai sensi del d.lgs. n. 231/2007 (come modificato dal d.lgs. 25 maggio 2017, n. 90 e da succ. modd.) e, in particolare, a procedere all'adeguata verifica della clientela, alla conservazione dei documenti e delle informazioni, nonché, ove necessario, alla segnalazione di operazioni sospette. Ai sensi di tale normativa, il Cliente ha l'obbligo di fornire a R.A.R.E. i documenti e le informazioni relativi alla persona fisica (o alla società) e ai firmatari del presente incarico, nonché al Titolare Effettivo della prestazione in caso di cliente diverso dalla persona fisica. Tali documenti ed informazioni dovranno, inoltre, essere trasmessi con la massima tempestività, in caso di successiva variazione dei dati del Titolare Effettivo, onde consentire a R.A.R.E. di svolgere puntualmente gli adempimenti di adeguata verifica previsti dalla normativa, ivi compreso il controllo costante. L'omessa o tardiva trasmissione dei dati rilevanti ai fini della normativa Antiriciclaggio rende difficoltoso o impossibile a R.A.R.E. conformarsi alla stessa. Conseguentemente, la mancata disponibilità dei documenti e delle informazioni richiesti potrebbe impedire l'esecuzione dell'incarico di mediazione immobiliare, come espressamente previsto dalla normativa Antiriciclaggio;

b) di essere consapevole che R.A.R.E. conserva i dati e le informazioni che ha acquisito per assolvere gli obblighi di adeguata verifica, affinché possano essere utilizzati per qualsiasi indagine per operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o per corrispondenti controlli a cura dell'UIF o di qualunque altra Autorità competente.

Si fa presente che, in attuazione di quanto stabilito dal nuovo testo dell'art. 18, co. 2, del d.lgs. n. 231/2007, R.A.R.E. assolve gli obblighi di identificazione e di verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo prima dell'esecuzione dell'incarico di mediazione immobiliare.

ART. 13. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione, validità, esecuzione del presente incarico, le parti si impegnano a ricorrere in prima istanza a un procedimento di mediazione, ai sensi del D.lgs. 28/2010, prima di procedere per vie legali; il foro competente in via esclusiva sarà quello di Pistoia.

ART. 14. COMUNICAZIONI FORMALI

Tutte le comunicazioni di rilevante importanza legate all'Incarico a Vendere, incluso il recesso e le modifiche contrattuali, dovranno essere effettuate tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) e/o tramite raccomandata a/r garantendo la certezza legale sulla data di invio e ricezione.

Data.....

Data.....

Firma per l'ente

Per accettazione

Rete Aste Real Estate S.r.l.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 c.c., le parti dichiarano di aver letto e compreso le clausole di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 e 13 e le approvano specificamente.

Data.....

Data.....

Firma per l'ente.....

Rete Aste Real Estate

S.r.l.