

COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA IMMOBILIDI PROPRIETA' COMUNALE

Il Responsabile dell'Area Tecnica

in attuazione a quanto stabilito con la Delibera di Giunta Comunale n° 73 del 14/05/2024 avente come oggetto INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE TRAMITE TRATTATIVA PRIVATA AI SENSI DELLE LETTERE C), D), E), COMMA 1, ART.12 DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, si pubblica la presente manifestazione di interesse per la vendita di immobili di proprietà comunale.

PREMESSO CHE

- le norme introdotte dal legislatore in materia, ribadiscono l'importanza di procedere alla ricognizione, riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio (art. 58 del D.L. n. 112/2008 come convertito dalla legge n. 133/2008);
- l'evoluzione normativa in materia di gestione patrimoniale, impone un ruolo strategico soprattutto al patrimonio disponibile, sia nel caso in cui sia finalizzato direttamente al perseguimento di finalità pubbliche, che nel caso in cui diventi lo strumento per fronteggiare minori disponibilità di risorse finanziarie;

CONSIDERATO CHE

- l'alienazione costituisce una modalità gestionale del patrimonio per la quale si ravvisa l'esigenza di assicurare lo snellimento del procedimento di vendita e dei sistemi e criteri da utilizzarsi nel rispetto delle norme di legge;
- si intende assicurare il rispetto del principio di redditività del patrimonio, per cui il valore iniziale del bene da alienarsi sarà quello di mercato, determinato nella relazione di stima, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare;
- i sistemi di vendita proposti assicurano altresì il rispetto dei criteri di economicità, e trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà comunale;

VISTO

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 12.03.2024, con la quale si è approvato il piano di alienazione e valorizzazione immobiliari anno 2024;
- il **“Regolamento per l'alienazione e la gestione del patrimonio immobiliare”**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 09.07.2020;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 73 del 14.05.2024 con la quale sono stati individuati gli immobili da alienare tramite trattativa privata;

per quanto sopra con la presente si

PUBBLICA

La manifestazione di interesse per la vendita dei seguenti immobili ed aree edificabili –

- **di proprietà comunale tramite trattativa privata ai sensi della lettera d), comma 1, art. 12 del “Regolamento per l'alienazione e la gestione del patrimonio immobiliare”**

IMMOBILI

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	PREZZO piano di alienazione approvato	Motivazione della vendita
Ex garage comunali	Via Libertà	foglio 25 part/Ila 1378 categoria C/6	€. 9.273,60	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Ex Ufficio Collocamento	Via Libertà	foglio 25 part/Ila 1379 categoria B/4	€. 19.500,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>

AREE EDIFICABILI

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	PREZZO piano di alienazione approvato	Motivazione della vendita
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 857	€. 11.850,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 858	€. 11.900,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 859	€. 11.850,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 860	€. 11.900,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 590	€. 11.900,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 856	€. 5.900,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 875	€. 6.000,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 876	€. 50,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via A. Gramsci	foglio 25 part/Ila 874	€. 6.000,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via P. Gobetti	foglio 25 part/Ila 653	€. 6.700,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via G. Mazzini	foglio 25 part/Ila 655	€. 3.900,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via G. Mazzini	foglio 25 part/Ila 685	€. 4.600,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via XXV Aprile	foglio 25 part/Ila 730	€. 7.500,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via XX Settembre	foglio 25 part/Ila 737	€. 9.550,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via XX Settembre	foglio 25 part/Ila 741	€. 5.600,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via P. Nenni	foglio 25 part/Ila 1035	€. 3.900,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>
Area Edificabile	Via P. Nenni	foglio 25 part/Ila 1043	€. 8.000,00	<i>bene a bassa redditività e/o con gestioni onerose</i>

Di seguito la specifica dell'art. 12 del "Regolamento per l'alienazione e la gestione del patrimonio immobiliare" del comune di Contessa Entellina, dove è esplicitato la modalità della trattativa privata e precisamente il comma 1, lettere c), d), e)

Art. 12 - Trattativa privata

1. La Giunta Comunale, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, ovvero di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, può con proprio provvedimento autorizzare il ricorso alla trattativa privata, nelle seguenti ipotesi:
 - a) Immobili oggetto di due aste andate deserte, ai sensi di quanto stabilito al precedente art. 11;
 - b) Fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - c) **Alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore - classe D (importo massimo pari ad €. 20.000,00) - per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali, fondi residuali di lotti etc.);**

- d) È altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili di classe D quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, e qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose evidenziate da apposita relazione redatta dall'U.T.C. da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.
- e) Nei casi previsti dalle precedenti lett. c) e lett. d) la Giunta Comunale individua con proprio provvedimento gli immobili per la quale intende avviare trattativa privata. Si procede all'avvio della trattativa dopo 30 giorni dalla richiesta di interesse del primo richiedente. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo o interesse all'acquisto manifestato con richiesta al protocollo dell'ente entro 30 giorni dalla prima richiesta, il Responsabile del procedimento ricorre ad una gara pubblica per l'individuazione dell'acquirente finale, attraverso "trattativa privata previa gara ufficiosa". In questo caso il l'ufficio competente, invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine di presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fidejussione bancaria o assicurativa, come previsto dal successivo art. 15. Lo svolgimento della gara è seguito da una commissione giudicatrice come previsto dal precedente art. 10- comma 4.
- f) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- g) In caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
- h) In caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- i) In caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici, Associazioni o enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
- j) In caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.
- k) In caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente utilizzati;
- l) In caso di manufatto di proprietà dell'ente insistente su proprietà privata;
- m) In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
- n) In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
- o) In caso di alienazione di beni immobili rientranti nella classe D e sui quali grava un diritto di prelazione se disposta a favore di titolari di tale diritto.
- p) In ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del R.D. n. 827/1924;
2. Con lo stesso provvedimento della Giunta Comunale possono essere autorizzati eventuali condizioni, termini e modalità di vendita e/o di pagamento, finalizzati alla celere e proficua conclusione della trattativa in questione, verificato il prevalente interesse dell'Amministrazione all'alienazione e il permanere della convenienza economico-finanziaria ovvero dell'interesse collettivo.
3. In tutte le ipotesi di cui al comma 1, l'alienazione del bene avviene ai sensi del citato art. 41 del R.D. n. 827/1924, sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi dei precedenti artt. 4 e 5. Per l'ipotesi di cui alla lett. a), ossia per immobili oggetto di due aste andate deserte, si applica quanto previsto dall'art. 11, comma 2, lett. b) e comma 3.
4. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, tramite la pubblicazione dell'Avviso e degli atti consequenziali nel sito istituzionale del Comune. A tal fine, si applica quanto previsto dal precedente art. 4, comma 4.

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA

Il prezzo di acquisto per ogni singolo lotto è specificato nel suindicato elenco al netto degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento a carico dell'acquirente.

OGNI ACQUIRENTE POTRÀ CONCORRERE PER L'ACQUISIZIONE DI UN LOTTO SINGOLO, O DI PIÙ LOTTI, O DELL'INTERO COMPENDIO

Gli immobili e le aree, vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti o da costituire.

EVENTUALI RETTIFICHE E/O VARIAZIONI CATASTALI, IVI COMPRESO IL FRAZIONAMENTO E/O INSERIMENTO IN MAPPA E QUANTO ALTRO, SONO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E VANNO ESEGUITE PRIMA DELLA STIPULA DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO DEFINITIVO.

MODALITÀ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:

La presente manifestazione di interesse ha carattere esplorativo al fine di acquisire la disponibilità all'acquisto. Se dopo la presentazione della manifestazione di interesse, perviene una sola richiesta, dopo 30 giorni a partire dalla data di protocollo dell'Ente, l'ufficio competente contatterà il partecipante e si negozierà l'acquisto con il prezzo stabilito a base di gara. Se i partecipanti sono più di uno, sempre con richieste pervenute entro i 30 giorni

successivi alla presentazione del primo richiedente, l'ufficio competente contatterà i partecipanti che saranno invitati ad effettuare una offerta in rialzo a partire dal prezzo posto a base di gara e successivamente si procederà all'assegnazione a chi ha fatto la maggiore offerta.

La vendita sarà espletata in seguito alla valutazione da parte di una Commissione di gara presieduta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.63 del R.D. 827/24, dal Segretario Comunale e formata, altresì, oltre che dal Responsabile dell'UTC anche da altro Funzionario da individuarsi con apposito provvedimento di incarico da emanarsi da parte del Sindaco.

- **Non è consentita la presentazione di più offerte, da parte dello stesso soggetto, su un singolo e specifico lotto, pena l'esclusione.**
- **Ogni concorrente potrà invece presentare più offerte, ognuna delle quali riferita singolarmente a ciascuno dei separati lotti senza incorrere in eventuali esclusioni.**
- **POTRÀ PROCEDERSI ALL'A STIPULA DEFINITIVA SOLTANTO IN MANCANZA DI CONDIZIONI DI MOROSITÀ DELLA DITTA AGGIUDICATARIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA PER CANONI O PREGRESSI TRIBUTI NON VERSATI**

Sono ammesse richieste per procura speciale, che dovrà risultare da atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da un notaio, pena la esclusione dalla gara.

Sono ammesse richieste ed offerte cumulative su un singolo lotto da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Dopo la Manifestazione di interesse, l'aggiudicazione sarà definitiva, ad un unico incanto per il singolo lotto, e verrà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con l'esclusione delle offerte in ribasso.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari o maggiore al prezzo posto a base d'asta.

Nel caso pervengano più richieste per lo stesso lotto, l'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base d'asta ed espresso in cifre e lettere.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, nell'ipotesi che non vi siano altre offerte più vantaggiose per l'Amministrazione, si procederà nei modi e termini previsti dall'art. 77 del R.D. 827/1924, con il metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 alla presenza degli stessi offerenti. In tal caso la procedura di licitazione tra i soli offerenti abilitati a parteciparvi dovrà concludersi entro il tempo massimo di un'ora dal suo avvio disposto dalla Commissione di gara. Nel caso in cui, anche a seguito della licitazione, permanga situazione di parità tra diversi offerenti, si procederà alla scelta dell'aggiudicatario mediante sorteggio pubblico da effettuarsi, da parte della Commissione – a pena di nullità ed inefficacia - alla continua presenza degli interessati.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Dell'esito di ogni gara verrà redatto regolare verbale.

Qualora l'asta andasse deserta, l'Amministrazione potrà procedere ad altri incanti in data da stabilirsi con successivo provvedimento.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la vendita ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario di ogni singolo lotto, il Comune, previa verifica dell'avvenuta attivazione dei meccanismi e dei criteri di preferenza per il proprietario frontista che ha diritto al trasferimento del lotto esclusivamente al prezzo pieno offerto in sede di gara, interpellerà successivamente il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. Nel caso di interpello al secondo classificato, non vi è luogo, quindi, a diritto di preferenza per il proprietario frontista. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestato l'inadempimento. L'aggiudicazione in favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato dal Responsabile dell'UTC in forma di atto pubblico amministrativa e rogato dal Segretario Generale o da Notaio di fiducia scelto dall'aggiudicatario/acquirente.

Per qualsiasi chiarimento recarsi, presso l'Ufficio Tecnico nei giorni ed orari d'ufficio dalle ore 10 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 16.30 di martedì.

Referente: arch. Maurizio Parisi
email: utc.contessaentellina@gmail.com

Contessa Entellina, lì 30.07.2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Maurizio Parisi