



CITTÀ DI GIOVINAZZO
SETTORE 1°

PATRIMONIO E
SERVIZI ISTITUZIONALI
Servizio patrimonio

70054, piazza Vittorio Emanuele II° n.64

**AVVISO PER LA VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ COMUNALE CON GARA UFFICIOSA
Prot. n. 0023633**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE I
RENDE NOTO**

che ai sensi dell'art. 41 (Trattativa privata) del *Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale*, intende procedere all'alienazione, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, mediante gara ufficiosa, con le modalità di cui al successivo art. 42 (Modalità di svolgimento della trattativa privata con gara) e, dunque, **per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso** dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo:

ID lotto	descrizione	id.catastale			stato	Importo posto a gara euro	tipizzazione dell' area da PRGC e destinazione d' uso in atto	tipizzazione dell' area e destinazione d' uso del per effetto del PAV
		foglio	part.	sub				
A3	Unità immobiliare in via Crocifisso snc (Ex carcere)	2	352		libero	685.000,00	E1 – Zona per attività primarie, art. 36 delle NTE di PRGC. Carcere mandamentale	Turistico-ricettiva, secondo la scheda A3 allegata al PAV 2015.
			1134					
			1136 parte					
A4	Unità immobiliare in via Durazzo snc (Ex macello)	2	203	1	libero	510.000,00	E1 – Zona per attività primarie, art. 36 delle NTE di PRGC. Mattatoio	Turistico-ricettiva, secondo la scheda A4 allegata al PAV 2015.

L'importo preso a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata è quello corrispondente al valore della maggiore proposta già pervenuta all'esito dell'avviso prot. 0021398 del 12.10.2022.

Precisa che l'immobile di cui all'ID A4 è stato riconosciuto bene culturale ai sensi dell'art. 10, c.1, del D.Lgs. 42/2004, con D.C.P.C. n.29 del 28.01.2016; conseguentemente, la Soprintendenza ABAP per la Città metropolitana di Bari ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile di interesse, con proprio provvedimento in data 12.06.2019, con le seguenti prescrizioni:

“1) INDICAZIONI SUGLI USI COMPATIBILI CON IL CARATTERE STORICO ARTISTICO DEL BENE O PREGIUDIZIEVOLI ALLA SUA INTEGRITÀ: l'immobile dovrà essere destinato ad usi che non arrechino pregiudizio la sua conservazione ed al pubblico godimento e che siano appropriati alle sue caratteristiche tipologiche-distributive, costruttive ed architettoniche. In particolare potrà essere prevista una destinazione d'uso di natura turistica-ricettiva, purché tale uso non comporti la modifica del carattere dell'atrio interno e del prospetto su via Durazzo o l'inserimento di componenti di impianto su strutture e spazi interni.

2) MISURE DI CONSERVAZIONE: gli immobili attualmente risultano in pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi importanti di manutenzione straordinaria; le opere dovranno garantire la conservazione dell'immobile senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi ed assicurare il mantenimento e/o la riproposizione delle originarie finiture architettoniche esterne e interne. In ogni caso, i progetti delle opere di qualunque genere che si intendono eseguire (restauro conservativo scientifico, consolidamento, bonifica e manutenzione ordinaria) dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni.”

CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'**Allegato 2** del presente avviso.

Tale avviso non vincola il Comune alla vendita dei beni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo base. Saranno escluse le offerte di importo inferiore o eguale al prezzo base.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello **Allegato 1** al presente avviso di vendita, pubblicato sul sito *internet* del Comune, nonché disponibile presso il Comune di Giovinazzo, Servizio *Patrimonio*.
3. Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, unitamente all'offerta di cui al punto che precede:
 - a) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello Allegato 2 al

presente avviso, che dovrà essere debitamente sottoscritto e accompagnato da copia fotostatica di documento di riconoscimento;

b) la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% dell'importo posto a gara. Questa, secondo le statuizioni dell'art. art. 37 (Cauzione provvisoria) del citato *Regolamento comunale*, potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

1. deposito presso la Tesoreria Comunale, Banca Popolare di Bari (IT 03 D 05424 04297 00000 0000219);

2. fideiussione bancaria *a prima richiesta* e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;

3. polizza assicurativa *a prima richiesta* e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;

c) l'informativa sulla privacy di cui all'**Allegato 3**, sottoscritta per presa visione.

4. Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e la designazione del contraente si intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente procedura ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso la designazione del contraente intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto della designazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello della designazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto di designazione può accettare contestualmente firmando il verbale. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso il competente Servizio del Comune precedente, entro tre giorni dalla data di designazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di apertura delle buste, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 3.a dell'Allegato 2.

Qualora il contraente designato non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino la designazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico contraente.

5. Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini di seguito specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura *Avviso di vendita LOTTO_____* ed essere indirizzato alla sede del Municipio, Comune di Giovinazzo, Servizio

Patrimonio, 70054 piazza Vittorio Emanuele II, 64. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, **BUSTA A DOCUMENTI** e **BUSTA B OFFERTA per il LOTTO _____**, quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta **A DOCUMENTI** andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui ai punti 3.a, 3.b e 3.c sopra elencata; nella busta **B OFFERTA** dovrà essere inserito il modello di offerta (Allegato 1), sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

6. Il plico dovrà essere consegnato a mano presso la sede del Municipio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e il martedì ed il giovedì dalle ore 15:30 alle 17:30 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta), ovvero recapitato a mezzo di raccomandata A/R all'indirizzo del Municipio, e **dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del 28 novembre 2022**, pena l'esclusione dalla procedura. Il Comune non risponde delle offerte consegnate o inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

7. È possibile prendere visione della documentazione inerente i beni in vendita presso il Comune di Giovinazzo, Servizio Patrimonio, ovvero consultando il sito internet www.comune.giovinazzo.ba.it, sul quale è data pubblicità dell'avviso di vendita.

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **30 novembre 2022, alle ore 11.00**, presso la sede Municipio, al primo piano, Servizio Patrimonio, in seduta pubblica, alla presenza del Dirigente del Settore in cui è compreso il Servizio Patrimonio, in qualità di Presidente, affiancato da funzionario o istruttore e da altro collaboratore con funzioni di segretario verbalizzante, si procederà all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, si ammetteranno gli offerenti alla gara, individuando il contraente per ciascun lotto sulla base della migliore offerta valida pervenuta.

L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

2. Il contraente sarà colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo base fissato dal Comune.

3. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.

4. Nel caso di discordanza tra prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello più vantaggioso per il Comune.

5. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso o eguali rispetto al prezzo di base.

6. Il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria.

10. Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, 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 Comune 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 la 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.

STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

1. L'Ufficio procedente, concluse le verifiche di legge, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un notaio di fiducia prescelto dallo stesso contraente e comunicato al Comune.

2. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Tesoreria comunale sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dal Comune. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

3. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestata dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Il Comune si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

4. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa prestata, a titolo di penale. Anche in tale evenienza, il Comune del

demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

5. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

6. Le spese contrattuali, le spese per la redazione di atti, documentazione e certificazioni utile all'attività negoziale, nonché le imposte fiscali competono per intero all'acquirente.

DISPOSIZIONI FINALI

1. Costituiscono parti integrante del presente avviso, ad esse rinviandosi per quanto non esplicitamente qui riportato:

- A. *Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 17 marzo 2015, quindi modificato con deliberazione ultima di Consiglio Comunale n. 57 del 30 novembre 2021;
- B. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 17 marzo 2015, recante “*Approvazione del Piano Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2015/2017 ai sensi e per gli effetti dell’art. 58 legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008 successivamente integrato dall’art. 33 – comma 6 – del D.L. n. 98/2011 convertito nella legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall’art. 27 della legge n. 214/2011*”, con cui è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – esercizi finanziari 2015, 2016 e 2017, e relativi allegati;
- C. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 11 aprile 2022, recante “*Approvazione del Piano Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2015/2017 ai sensi e per gli effetti dell’art. 58 legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008 successivamente integrato dall’art. 33 – comma 6 – del D.L. n. 98/2011 convertito nella legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall’art. 27 della legge n. 214/2011*”, con cui è stato aggiornato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – esercizi finanziari 2019, 2020 e 2021;
- D. Determina dirigenziale n. 134 del 08.11.2022 (RG n. 706/2022), recante “*Esecuzione del piano delle alienazioni, annualità 2022: Lotto A3 Carcere mandamentale e Lotto A4 Mattatoio. Approvazione avviso di trattativa privata*”;

2. Costituiscono parte integrante del presente avviso e a questo è materialmente allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Servizio Urbanistica comunale rispettivamente per il lotto A3 (carcere mandamentale) e per il lotto A4 (mattatoio), prot. 0001012 del 20.01.2022 (**Allegato 4**).

3. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all’investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

4. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura è Vincenzo Turturro (tel. 080 3902323; e-mail vincenzo.turturro@comune.giovinazzo.ba.it).

5. Il Comune, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell’Allegato 3.

6. Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita costituisce causa di esclusione dalla procedura.

7. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e dagli atti dispositivi di cui al precedente punto 1; per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bari.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Giovinazzo, come da data di sottoscrizione

IL DIRIGENTE DEL SETTORE **VINCENZO TURTURRO**