CAMERA DI COMMERCIO
FOGGIA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con deliberazione di Consiglio n. 27 del 18/12/2017
modificato con deliberazione di Consiglio n. 15 del 15/06/2020
modificato con deliberazione di Consiglio n. 8 del 29/07/2025

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FOGGIA

ART. 1 FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Con il presente regolamento la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Foggia intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. Il regolamento intende assicurare che tali alienazioni siano eseguite adottando adeguate forme di pubblicità ed in osservanza dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa, con procedure che garantiscano le soluzioni di vendita più convenienti e imparziali per l'Ente. Qualora l'Ente non disponga di personale con adeguata professionalità, per la miglior riuscita della procedura, può ricorrere all'assistenza professionale di consulenti esterni per gli aspetti di natura giuridica, fiscale e tributaria. Le disposizioni contenute nel presente regolamento non impediscono all'Ente, qualora ricorrano comprovate esigenze contingenti ovvero per la miglior riuscita economica dell'iniziativa, di delegare ad altri Enti pubblici ovvero ad organismi del sistema camerale lo svolgimento del procedimento di alienazione, fermo restando che in tal caso le modalità ed i termini del procedimento medesimo, in deroga a quanto di seguito stabilito, dovranno essere concordate in sede di apposita convenzione ovvero affidate ai sensi della normativa vigente. In tali casi, dovrà comunque essere garantito il rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza.

ART. 2 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili camerali da alienare vengono inseriti annualmente negli atti di programmazione economica-finanziaria e patrimoniale, contestualmente al preventivo economico, preferibilmente mediante redazione di un Piano di alienazioni immobiliari; si procede all'alienazione di un immobile camerale non inserito nel Piano di alienazione o nei documenti di programmazione di bilancio anche successivamente mediante aggiornamento dei documenti economici e finanziari di bilancio.
Gli immobili camerali vengono alienati a seguito della programmazione come sopra descritta e in conformità alla normativa di settore.

I beni da alienarsi sono previamente identificati in modo che ne siano indicati:
a) l'ubicazione, il genere, eventualmente il grado di coltura, gli indici di fabbricabilità, la volumetria e qualità dei fabbricati esistenti nonché le condizioni attuali d'uso e di conservazione, le previsioni urbanistiche vigenti o in corso di adozione, i numeri di mappa o di sezione sotto cui trovansi censiti in catasto;
b) la qualità o natura e quantità degli accessori considerati immobili per destinazione in base alle norme del codice civile;
c) le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la sicurezza del territorio e delle proprietà dei terzi;
d) diritti di godimento sia di natura reale che obbligatoria, diritti di prelazione, pesi comunque eventualmente gravanti e tali da interferire con il libero godimento e disponibilità dei beni.

ART. 3 PERIZIA E STIMA

Una volta identificati i beni devono essere periziati e stimati, alternativamente:

a) dalla competente agenzia del territorio;
b) da un professionista iscritto all'ordine professionale competente per territorio mediante richiesta

all'ordine professionale di appartenenza;

c) da organismi, strutture, società e enti comunque denominati facenti parte del sistema camerale;
d) da un dipendente dell'Ente o delle Aziende Speciali dell'Ente in possesso di laurea in architettura, o ingegneria ovvero in possesso di diploma di geometra, o perito edile con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata anche fuori dell'Ente nella stima dei beni immobili;
e) da un esperto nominato dal Segretario Generale;
f) da un professionista iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici c/o il Tribunale di Foggia;
g) sulla base dei valori di mercato desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti tra loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi preferibilmente ad un unico stimatore. Le spese eventualmente sostenute dallo stimatore per l'acquisizione di documentazione tecnica necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dall'Ente, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste per legge per la determinazione del relativo compenso. Detta documentazione dovrà essere allegata in originale alla perizia.
Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi, anche per interposta persona, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

ART. 4 FORMAZIONE DI LOTTI

Qualora lo ritenga opportuno, lo stimatore, nell'espletare il proprio incarico, può predisporre un progetto di divisione in lotti dei beni da porre all'incanto. Nella formazione dei lotti e nel loro dimensionamento lo stimatore dovrà avere speciale riguardo alla facilità o convenienza per la loro commercializzazione, alla destinazione dei beni, ai pesi eventualmente gravanti facendo comunque in modo che ogni singolo lotto abbia tutte le comodità e sia scevro da servitù verso le altre parti e avendo in ogni caso mira di ottenere il maggiore e più vantaggioso concorso di offerte per l'acquisto. Il progetto di divisione in lotti è parte della perizia di stima.

ART. 5 STIMA DEI BENI

Di ciascun immobile o ciascun lotto da alienare lo stimatore deve indicare il valore venale al netto delle passività ed oneri eventualmente gravanti. Le valutazioni di stima devono esplicitare il criterio o i criteri adottati, nell'ambito di quelli più idonei a rappresentare il più probabile prezzo di mercato.

ART. 6 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le condizioni generali di vendita sono formulate sulle seguenti basi:
a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo coi medesimi pesi e nello stato in cui si trovano e come sono posseduti dall'Ente, con le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, se anche non indicate nel capitolato e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;
b) qualunque responsabilità dell'Ente è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente in tutto o in parte del bene acquistato; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo pagato e delle spese di aggiudicazione, ovvero al rimborso della minor somma effettivamente pagata per la patita evizione. 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. Il compratore non potrà mai sospendere il pagamento del prezzi nei termini previsti, anche qualora esistesse qualche ipoteca a favore di terzi o che pendesse giudizio di evizione o qualsiasi altra vertenza amministrativa o giudiziaria per compensi, abbuoni o altro, fermo l'obbligo dell'Ente di pagare a suo tempo il debito ipotecario con la conseguente cancellazione;
c)non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge dovendosi intendere come espressamente dichiarato all'aggiudicatario di ben conoscere il bene acquistato nel suo complesso e valore ed in tutte le sue parti;
d) il compratore s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati alla approvazione del contratto da parte dell'organo competente.

ART. 7 CONDIZIONI SPECIALI DI VENDITA

Nelle condizioni speciali si indicano:
a) i beni da vendere, la loro situazione, la denominazione, i confini, la consistenza e i dati catastali;
b) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
c) tutte le ulteriori informazioni, relative ai beni da alienare ed alla procedura di vendita, delle quali è opportuno, secondo i casi, che il potenziale acquirente abbia cognizione.

ART. 8 PROCEDURE DI ALIENAZIONE

All'alienazione dei beni immobili dell'Ente si procede, ricorrendone gli specifici presupposti come individuati negli articoli successivi, mediante:

a) pubblico incanto;
b) gara ufficiosa – trattativa privata;
c) trattativa diretta;
d) permuta.

ART. 9 PUBBLICO INCANTO

L'apertura degli incanti è resa nota al pubblico mediante appositi avvisi, nei quali sono indicate le condizioni generali e speciali di vendita ed in particolare:
a) gli estremi di identificazione dell'Ente camerale;
b) i beni da vendere, la loro situazione, la denominazione, i confini, la consistenza e i dati catastali;
c) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
d) il responsabile del procedimento di alienazione ed i riferimenti per ottenere i documenti ed i capitolati d'asta;
e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà agli incanti;
f) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti ed i termini per il pagamento;
g) il prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
h) le modalità ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione o delle offerte dei concorrenti, corredate della prova dell'eseguito deposito;
i) l'ammontare e le modalità del deposito da farsi a cauzione delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito, pure da effettuarsi dall'offerente, per spese contrattuali e fiscali in caso di aggiudicazione;

j) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sul prezzo di essa siano ammessi successivi aumenti di rincaro, che non dovranno essere inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
k) il modo con cui si procede agli incanti e cioè se mediante offerte verbali o mediante schede segrete;
l) il minimo delle offerte in aumento per gli incanti mediante offerte verbali ovvero il minimo delle offerte successive in relazione all'eventuale esperimento di rincaro di cui all'art. 16 del presente regolamento;
m) l'indicazione, quando trattasi di incanto a schede segrete, che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo oblatore, la cui offerta sia per lo meno eguale al prezzo stabilito per gli incanti.

ART. 10 PUBBLICAZIONE DEGLI AVVISI

Gli avvisi d'asta, a cura del Responsabile del procedimento, vengono resi noti mediante:
a) pubblicazione integrale sul sito internet dell'Ente camerale;
b) affissione, per estratto, all'albo pretorio del Comune in cui si trovano gli immobili;
c) pubblicazione, per estratto, su almeno due quotidiani a diffusione regionale, qualora il valore dei beni da porre all'asta sia superiore ad euro 100.000,00;
d) pubblicazione, per estratto, su almeno due quotidiani a diffusione nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, qualora il valore dei beni da porre all'asta sia superiore ad euro 200.000,00.
Gli estratti degli avvisi d'asta, redatti in forma sintetica, devono contenere:
1) gli estremi di identificazione dell'Ente camerale;
2) una sommaria descrizione dei beni da vendere;
3) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà agli incanti;
4) i riferimenti per la consultazione dell'avviso integrale pubblicato sul sito internet dell'Ente camerale; a tal fine l'Ente stesso deve assicurare, per tutta la durata della pubblicazione, la concreta possibilità di accedere al sito e scaricare le informazioni.
La pubblicazione dovrà precedere di almeno 20 giorni la data fissata per l'incanto ovvero il termine previsto per l'invio delle domande di partecipazione; tale periodo è aumentato a 30 giorni qualora il valore dei beni da porre all'asta sia superiore ad euro 200.000,00.
Le predette modalità di pubblicazione, sulla base di valutazioni di opportunità a cura del Responsabile del procedimento, possono essere integrate da ogni altra modalità ritenuta idonea.

ART. 11 CONDIZIONI GENERALI DI PARTECIPAZIONE AL PUBBLICO INCANTO

Al pubblico incanto per la vendita dei beni attende una commissione nominata dal Segretario Generale della Camera di commercio. L'atto di nomina ne indica il presidente ed il segretario. Il pubblico incanto si svolge presso la sede dell'Ente ovvero in locali diversi, ritenuti opportuni in relazione alle esigenze del caso.
Per partecipare al pubblico incanto è necessario che la domanda di partecipazione o l'offerta del prezzo, sia inviata a mezzo posta in plico sigillato e raccomandato e corredata della prova degli avvenuti depositi per la cauzione e per le spese contrattuali fermo restando che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi ragione, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. E' altresì consentita la consegna a mano e, in tal caso, farà fede la data e l'ora di registrazione al protocollo generale dell'Ente. Le domande e le offerte, in bollo, dovranno espressamente contenere la volontà del soggetto di prendere parte all'esperimento dell'asta con l'indicazione del lotto per il quale si intende partecipare o fare le offerte. Le domande dovranno essere sottoscritte con firma leggibile - per esteso, recanti nome, cognome o ragione sociale dell'offerente - e dovranno pervenire all'ente non più tardi del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento dell'incanto oltre il quale termine non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il deposito fatto dall'aggiudicatario sarà imputato in acconto del prezzo di

aggiudicazione. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, gli importi versati a cauzione e deposito sono restituiti immediatamente dopo la chiusura dell'incanto. Allorché la domanda di partecipazione è presentata congiuntamente da più soggetti, questi si intendono solidalmente obbligati.

ART. 12 OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio. In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, l'aggiudicatario dovrà dichiarare entro sette giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale ove presente o nei sette giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara. 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. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione, sino all'avvenuta stipula dell'atto di compravendita. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolanti anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

ART. 13 MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, si tiene in uno dei seguenti modi:
a) col metodo delle offerte verbali di cui all'articolo 581 del Codice di Procedura Civile;
b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

ART. 14 METODO DELLE OFFERTE VERBALI (art. 13 lett. a)

Aperto l'incanto, i partecipanti presentano verbalmente la propria offerta, che dovrà essere migliore o almeno pari all'importo a base d'asta. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere impegnato per la sua offerta quando essa è superata da altra ritenuta valida in sede di incanto, anche in caso di nullità rilevata successivamente. Se l'incanto, aperto nel giorno ed ora indicati nell'avviso d'asta, non può compiersi nel giorno stesso, sarà continuato nel giorno immediatamente successivo non festivo, ove nell'avviso di asta non sia altrimenti disposto. Ogni offerta verbale in aumento non può essere inferiore alla precedente maggiorata di un duecentesimo del prezzo base d'asta.

ART. 15 METODO DELLE SCHEDE SEGRETE (art. 13 lett. b)

Quando il pubblico incanto si tiene col metodo di cui alla lettera b) dell'art. 13, la commissione che attende all'incanto, aperti i pieghi presentati e ricevuti e lette le offerte, aggiudica il contratto a colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta. Se non sono state presentate offerte, il pubblico incanto è dichiarato deserto. Quando due o più concorrenti, presenti all'incanto, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti o ad offerta verbale col metodo di cui all'articolo

12, secondo valutazione di opportunità del presidente la commissione che attende all'incanto. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario. L'estrazione a sorte è effettuata con le modalità ritenute opportune dal presidente della commissione che attende all'incanto.

ART. 16 DISERZIONE DEGLI INCANTI

Qualora riesca infruttuoso il primo esperimento d'incanto si procede ad ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni del prezzo base, ciascuna delle quali non può eccedere il 15% del valore di stima. Qualora riescano infruttuosi anche gli ulteriori esperimenti d'asta, e le successive riduzioni del prezzo base abbiano raggiunto il trenta per cento del valore di stima, l'Ente può procede a trattativa privata con inviti a presentare offerte incrementative o, in assenza, con aggiudicazione al soggetto che presenta offerta più elevata. Qualora risulti infruttuosa anche la trattativa privata e confermata la sussistenza dell'interesse pubblico alla alienazione, si dispone la revisione della stima nelle modalità sopra descritte.

ART. 17 AGGIUDICAZIONE

Il pubblico incanto sarà aperto sul valore estimativo dell'immobile indicato nell'avviso. In caso di partecipazione di un singolo offerente non è necessaria alcuna offerta in aumento. Di regola le aggiudicazioni sono definitive tranne il caso che l'Ente abbia, per importanza del lotto o per ragioni di luogo, di tempo e di mercato, reputato conveniente prestabilire nell'avviso d'asta l'esperimento di rincaro del prezzo. Se nel termine prestabilito a norma dell'articolo seguente non venga presentata nessuna offerta superiore al minimo prefissato, l'aggiudicazione allo spirare del termine diviene definitiva.

ART. 18 ESPERIMENTO DI RINCARO

Nel caso dell'esperimento di rincaro previsto dal precedente articolo l'Ente, negli stessi luoghi in cui furono pubblicati gli avvisi d'asta e negli stessi giornali o bollettini dove furono inseriti, pubblica nel più breve termine possibile, con apposito avviso, la seguita aggiudicazione, indicando il giorno e l'ora in cui scade il periodo di tempo (fatali) entro il quale possono accettarsi le offerte in aumento del prezzo di aggiudicazione, nonché l'ufficio o gli uffici ai quali devono presentarsi le offerte medesime. Il periodo di tempo utile per migliorare il prezzo dell'aggiudicazione deve essere almeno di giorni 15, a contare da quello della avvenuta pubblicazione, e s'intende scaduto al suonare dell'ora stabilita, dopo di che non può essere accettata nessuna altra offerta. L'offerta d'aumento non può mai essere inferiore al ventesimo del prezzo di aggiudicazione e deve essere accompagnata dai documenti comprovanti l'effettuazione dei depositi prescritti nell'avviso d'asta. L'ufficio ricevente rilascia all'offerente un certificato attestante il giorno e l'ora in cui è stata presentata l'offerta. Presentandosi in tempo utile una offerta ammissibile, l'Ente, dopo scaduti i fatali, provvede a convocare formalmente l'aggiudicatario e l'offerente in rincaro per il nuovo incanto sul prezzo dell'ottenuta migliore offerta. A questa nuova asta sono applicabili le discipline stabilite negli articoli precedenti salvo il fatto che, in questo caso, l'aggiudicazione sarà comunque definitiva. Nel caso in cui al nuovo incanto nessuno si presenti a fare un'ulteriore offerta di aumento, rimane definitivamente aggiudicatario dell'acquisto colui sull'offerta del quale fu riaperto l'incanto.

ART. 19 PROCESSO VERBALE

L'esito dell'incanto si fa constare mediante processo verbale che, a diligenza di chi presiede la commissione

che attende all'incanto, è compilato dal funzionario che assiste con le funzioni di segretario. Nel processo verbale d'incanto e di aggiudicazione sono enunciati:
a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui segue l'incanto;
b) il nome, cognome e qualità dei funzionari pubblici che assistono agli incanti;
c) il valore sul quale l'incanto e aperto;
d) il nome, cognome e residenza o domicilio di ciascun offerente;
e) le offerte fatte l'una dopo l'altra nell'ordine di tempo in cui avvengono, ed il prezzo offerto;
f) l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio nome, o per procura, o per persona da dichiarare;
g) l'aggiudicazione fatta al migliore offerente.
Quando non si siano avute offerte o queste non siano accettabili a norma di legge o del presente regolamento, si compila un processo verbale di diserzione d'asta.

ART. 20 PROCLAMAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Chiusa la gara, il presidente della commissione agli incanti proclama aggiudicatario definitivo o provvisorio, se sia stato previsto o debba seguire l'esperimento di rincaro, colui che è risultato il migliore offerente, sempre quando il procedimento dell'asta sia stato regolare; appone al verbale d'incanto la propria firma e cura che sia sottoscritto pure da tutti gli altri funzionari che vi hanno assistito, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e la aggiudicazione siano state fatte per persona da dichiararsi. Parimenti si dovrà controfirmare il capitolato dai funzionari assistenti all'incanto e dall'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario si rifiutasse di firmare il verbale o il capitolato, se ne fa pure menzione nel verbale stesso; il quale rimane sempre fermo ed ha tutti gli effetti legali.

ART. 21 PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo dell'immobile dovrà essere pagato con le modalità e nei termini previsti nell'avviso d'asta. Di norma, e salve eventuali diverse indicazioni contenute nell'avviso stesso, il prezzo dovrà essere pagato in unica soluzione entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. All'acquirente verrà rilasciata quietanza dell'avvenuto pagamento. Dal giorno del pagamento del prezzo, l'aggiudicatario subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni competenti all'Ente e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e degli altri pesi, ma non potrà entrare nel possesso materiale dei beni aggiudicati prima della stipula del contratto di vendita. Ritardandosi dall'aggiudicatario oltre dieci giorni l'adempimento dell'obbligo di pagamento del saldo prezzo, l'Ente procederà senza bisogno di alcuna forma di diffida, a nuovi incanti dell'immobile a rischio e spese dell'aggiudicatario il quale perderà tutte le somme costituite in deposito e sarà inoltre tenuto al risarcimento dei danni.

ART. 22 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto per il trasferimento dell'immobile a seguito della aggiudicazione definitiva dovrà essere stipulato entro 30 giorni dal pagamento del prezzo dinanzi a notaio. Al pagamento delle spese relative al trasferimento, salvo conguaglio, si provvederà mediante utilizzo delle somme depositate dall'aggiudicatario in sede di presentazione della domanda o offerta.

ART. 23 GARA UFFICIOSA – TRATTATIVA PRIVATA

La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa in caso di precedenti aste andate deserte. L'Ente procederà all'alienazione del bene immobile mediante pubblicazione di avviso ai sensi dell'art. 9.

La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:

la prima di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati, in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri di segretezza ed imparzialità;
una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto, posto a base delle offerte da presentare. Una Commissione costituita ai sensi dell'art. 11 provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

ART. 24 TRATTATIVA DIRETTA

E' ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto allorché siano risultate infruttuose l'asta pubblica e l'eventuale gara ufficiosa.

E' inoltre ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto, indipendentemente dal valore degli immobili, qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le precedenti procedure. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo possono essere considerate quali speciali ed eccezionali circostanze le seguenti situazioni:

a) qualora il contraente sia un altro Ente Pubblico o organismo di diritto pubblico quando gli immobili siano destinati allo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;
b) nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili che l'Ente intenda acquisire per motivati fini istituzionali e come indicato nell'articolo successivo;
c) in caso di un accordo transattivo, a definizione di una vertenza giudiziaria già insorta o in corso e l'immobile o gli immobili da alienare sia/siano in rapporto con la vertenza stessa;
d) qualunque ulteriore circostanza che rivesta carattere eccezionale e speciale adeguatamente motivata in conformità alla disciplina di settore.

In tali situazioni si può procedere a trattativa privata diretta fissando un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta o per la gara ufficiosa, valutando gli interessi pubblici in gioco ed applicando i seguenti principi: da un lato il principio della redditività, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, dall'altro tale principio può essere temperato con altri principi di interesse pubblico, in casi di assenza di scopo di lucro dei privati e in caso di finalità istituzionali. In tal caso si può procedere a trattativa privata diretta, su motivazione istruttoria del Dirigente competente e previa deliberazione di indirizzo degli Organi competenti.
Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

ART. 25 PERMUTA

Con specifica deliberazione del Consiglio camerale l'amministrazione è autorizzata, quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, a permutare beni immobili a trattativa privata. In tale ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.

ART. 26 NORME FINALI E TRANSITORIE

Le disposizioni del presente regolamento trovano applicazione anche nei procedimenti già avviati, ferma restando la validità degli atti e provvedimenti compiuti precedentemente alla data della relativa entrata in vigore.

ART. 27 ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore decorso il quindicesimo giorno dalla data di affissione all'Albo camerale ed è reso accessibile anche mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente camerale.