

REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VENEZIA ROVIGO DELTA LAGUNARE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, secondo comma della Legge n.127 del 13/05/1997 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente camerale, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n° 783, e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. 17/6/1909, n° 454.

Con il presente regolamento la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo Delta Lagunare 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 per l'Ente.

Qualora l'Ente non disponga di personale con adeguata professionalità, per la miglior riuscita della procedura, può ricorrere all'assistenza di professionisti esterni per gli aspetti di natura giuridica, fiscale ed immobiliare, oppure tramite il Servizio estimativo fornito dall'Agenzia delle Entrate - "Ufficio del Territorio".

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 a propria società in house providing 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. In tali casi, dovrà comunque essere garantito il rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza.

ART. 2

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'alienazione dei beni immobili della Camera di Commercio è soggetta a programmazione e formalizzata con specifico atto della Giunta Camerale.

Il Servizio Patrimonio presenta ogni anno all'approvazione della Giunta il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche ed integrazioni al medesimo.

La Giunta Camerale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto Piano.

La deliberazione di individuazione dei beni immobili da inserire nel Piano dovrà contenere:

- Ubicazione, genere, gli indici di fabbricabilità, la volumetria e qualità dei fabbricati esistenti nonché le condizioni attuali d'uso e di conservazione, le previsioni urbanistiche vigenti ed in eventuale corso di adozione, i numeri di mappa o di sezione sotto cui si trovano censiti in catasto;
- Destinazione attuale;
- Estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- Consistenza;

- Valore di massima;
- le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la sicurezza del territorio e delle proprietà dei terzi;
- 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.
- altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione.

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE DI VENDITA

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di base di ogni singolo bene viene determinato dall' Agenzia del Demanio, che può avvalersi dell'assistenza del Servizio Patrimonio camerale.

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Nel caso di cessione di immobili di proprietà di società in house providing o soggette a controllo della Camera di Commercio ai sensi del D.Lgs. n. 175/2016 e s.m.i., le stesse sono autorizzate ad avvalersi anche di uno stimatore esterno. In tal caso, le spese da questi sostenute per l'acquisizione della documentazione tecnica necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dalla società, 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 le quali abbiano prestato attività di consulenza.

Di ciascun immobile o di 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.

Le stime di cui al presente articolo hanno una validità massima di diciotto mesi e possono essere prorogate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

ART. 4

FORMAZIONE DI LOTTI

Qualora lo ritenga opportuno ed ammissibile, la Camera può predisporre un progetto di divisione in lotti dei beni da porre in vendita.

Nella formazione dei lotti e nel loro dimensionamento si 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 l'obbiettivo di ottenere il maggiore e più vantaggioso concorso di offerte per l'acquisto.

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'

ART. 5

CONDIZIONI GENERALI E PROCEDURE 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 privino 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 prezzo 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 dall'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 del dirigente competente.

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alle alienazioni dei beni immobili si procede mediante:

- a) procedura aperta;
- b) procedura ristretta;
- c) procedura negoziata previa gara ufficiosa;
- d) procedura negoziata diretta,

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 6

PROCEDURA APERTA

È adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore a Euro 200.000,00.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.), tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicità utilizzabili sono scelti di volta in volta, valutando la migliore azione per le finalità dell'Ente. In via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R. della Regione Veneto, all'Albo Pretorio, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale ritenuti idonei.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere comunque inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta (termine che può motivatamente essere dimezzato in caso di comprovata urgenza), come in appresso specificato.

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Dirigente competente, il quale può avvalersi di apposita Commissione di gara, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

Il Dirigente responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.

Il contratto è stipulato entro il termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 7

INDIZIONE

La procedura aperta viene indetta con bando predisposto a cura del Responsabile del procedimento. Qualora si proceda per procedura ristretta o per procedura negoziata previa gara ufficiosa, il R.U.P. approva l'Avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 8

BANDO

Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:

- descrizione dei beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo stimato a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- in caso di società, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo della Camera;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;

- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la stessa non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dalla Camera di Commercio;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili;
 - le eventuali spese di regolarizzazione catastale.
- Si richiamano, in ogni caso, le disposizioni di cui all'art. 4 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

ART.9 URGENZA

In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 10 COMMISSIONE

La commissione di gara è composta dal Segretario Generale o suo delegato, con funzioni di Presidente, dal Responsabile Unico del procedimento e da un funzionario dell'Ente camerale, in veste anche di segretario verbalizzante.

In caso di assenza del Presidente le funzioni del medesimo vengono esercitate da altro Dirigente.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre in presenza di tutti i componenti.

ART.11 VERBALE

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'Ente camerale, sotto la direzione del Presidente.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta tramite apposita determinazione dirigenziale da parte del dirigente del Patrimonio.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante che la gara è andata deserta.

ART. 12

ASTE DESERTE

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta risulti infruttuoso, la Giunta camerale ha facoltà di indire una nuova gara riducendo il prezzo base fino ad un massimo del 10%, ovvero ad autorizzarne la vendita rispettivamente mediante procedura ristretta, procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa o procedura negoziata diretta, al prezzo base della procedura andata deserta.

Se anche il secondo incanto va deserto la Giunta camerale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento di procedura aperta, con una riduzione del prezzo fino ad un massimo del 15%, ovvero ad autorizzarne la vendita rispettivamente mediante procedura ristretta, procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa o procedura negoziata diretta, al prezzo base dell'ultima asta andata deserta.

Art. 13

PROCEDURA RISTRETTA

Qualora la Camera ricorra a questo procedimento, nei casi di cui all'art. 12, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande, che è fissato in giorni 10 dalla data di pubblicazione.

Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 13 del 10° giorno dalla data di pubblicazione.

Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.

Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.

L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale della Camera obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 13 del 10° giorno.

ART. 14

PROCEDURA NEGOZIATA PREVIA GARA UFFICIOSA

I beni immobili con prezzo base inferiore a Euro 200.000,00 determinato ai sensi dell'art. 3, possono essere alienati mediante procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di procedura aperta. La gara dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.

Si procede, altresì, alla vendita con il sistema della procedura negoziata previa gara ufficiosa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, nel caso in cui la procedura aperta, di cui al precedente art. 6, sia andata deserta.

La procedura di cui al presente articolo è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento qualora il prezzo base sia compreso tra euro 100.000,00 e 200.000,00. A tal fine si procede alla pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei tra quelli di volta in volta individuati nella delibera di vendita, descritti all'art. 18.

I termini per la presentazione delle offerte possono essere inferiori ai 30 giorni dalla data della pubblicazione.

L'offerta deve essere presentata mediante plico chiuso, secondo le modalità indicate nell'avviso e dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione pari ad un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia. L'apertura delle offerte pervenute nei termini è fatta dal Dirigente competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso si procederà ad una nuova gara o a procedura negoziata diretta, con le modalità previste dall'art. 12.

In caso in cui il prezzo base del bene sia compreso tra 0 e 100.000,00 euro, la gara potrà essere esperita, sempre mediante offerte segrete in aumento sul prezzo base, chiamando almeno 3 soggetti.

I partecipanti alla gara non possono essere ammessi se non provano di aver depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo a base di gara.

Art. 15

PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA

La procedura negoziata diretta senza gara è ammessa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, contrattando con uno o più soggetti (in questo caso mettendoli a confronto) nei casi seguenti:

a) nei casi in cui sia stata effettuata la procedura aperta, la procedura ristretta o la procedura negoziata previa gara ufficiosa, e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Il prezzo base sarà quello indicato nell'avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto.

b) l'alienazione è a favore di Enti pubblici o Enti privati regolarmente costituiti e dotati di personalità giuridica che non perseguono fine di lucro, al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata e dettagliata motivazione nella delibera di vendita;

c) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che la Camera ritenga utile acquisire;

d) l'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;

e) le alienazioni a favore di Società che siano soggette a controllo pubblico ai sensi del D.lgs. n. 175/2016 e s.m.i., qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali;

f) in caso di transazione;

g) qualora il concorrente aggiudicatario della procedura aperta o della procedura ristretta, di cui ai precedenti articoli 6, 13 e 14, rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. In questo caso, la procedura negoziata diretta verrà espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alle gare succitate;

h) qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia, etc...) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

E' altresì ammessa la procedura negoziata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 40.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:

- al valore del prezzo di stima, per il caso di cui al comma 1 lett. b), c), d), e),f),g) del presente articolo;

- al valore del prezzo base dell'ultimo esperimento di gara per il caso di cui al 1 comma lett.a);

- al prezzo proposto dal secondo miglior offerente per l'ipotesi di cui al comma 1 lett. g) del presente articolo.

Nei casi di cui alla lettera a) del presente articolo, ai fini dell'alienazione del bene immobile, l'Ente camerale può avvalersi di un mediatore immobiliare, da individuarsi mediante procedura selettiva ad evidenza pubblica.

Art. 16

ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applica il Codice degli Appalti, approvato con D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Art. 17

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita. In caso di aggiudicazione mediante gara il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso. L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante procedura aperta, procedura ristretta o procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 18

FORME DI PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI VENDITA

L'Amministrazione Camerale assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'albo e sul sito web della Camera. Il R.U.P. determinerà le forme di pubblicità ritenute più opportune, scegliendole sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare.

I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., all'Albo Pretorio e all'Albo di Comuni ed altri enti locali e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale, nonché presso:

- associazioni di costruttori;
- ordini professionali;
- associazioni di categoria;
- enti pubblici ed altre istituzioni.

Art. 19

PROCEDURE DI GARA

Le gare di cui agli articoli 6, 13 e 14 sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara.

I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi.

Art. 20
OFFERTE

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione Camerale consegue alla determina di aggiudicazione.

Art. 21
STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile. La Camera assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso di alienazione.

Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 22
GARE ESPERITE

Gli esiti delle gare sono pubblicate sul sito internet della Camera con avviso che descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 23
RISERVATEZZA DEI DATI

I dati saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopra descritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla normativa sul diritto di accesso), in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente.

I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR. 445/2000 e DPR. 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D. Lgs.

I dati, le informazioni e ogni altra notizia comunque appresa dall'acquirente nel corso della procedura di alienazione, non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 24

BENI VINCOLATI

La vendita di beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, in particolare per i Beni di interesse storico-artistico debbono essere preliminarmente osservati i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 25

DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo posta elettronica certificata o lettera raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Art. 26

PERMUTE

L'Amministrazione Camerale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri soggetti giuridici, pubblici o privati, purché ne derivi un vantaggio per l'Ente.

La permuta si perfeziona mediante una trattativa diretta con la controparte, condotta dal R.U.P., basata su una stima dei beni oggetto della stessa, eseguita come disposto dall'art. 3.

Nella delibera che autorizza la permuta viene determinata la destinazione dei beni che si acquisiscono con la permuta, e, nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Amministrazione, la convenienza dell'operazione.

CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 27

ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità istituzionali della Camera, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salvo diverso e motivato provvedimento;

Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dall' Agenzia del Demanio, con l'eventuale assistenza del Servizio Gestione Patrimonio della Camera.

Art. 28

MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

All'acquisto di beni immobili si procede mediante procedura negoziata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.

Qualora l'Amministrazione partecipi ad una procedura aperta per l'acquisto di immobili, spetta al Dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

CAPO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 29

RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

Art. 30

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.