



Comune di Potenza

Unità di Direzione *“Bilancio e Partecipate”*

Ufficio *Gestione e Valorizzazione del Patrimonio*

Sede C.da Sant'Antonio La Macchia – 85100 POTENZA

tel 0971.415111 – Sito internet – www.comune.potenza.it

Indirizzo PEC protocollo@pec.comune.potenza.it

AVVISO PUBBLICO INFORMATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DI CUI ALL'ART. 58 L. 133/2008 TRIENNIO 2020/2022 ANNUALITA' 2020, CONFERMATI NEL PIANO TRIENNIO 2021/2023 ANNUALITA' 2021 E SOGGETTI ALLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4-BIS DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA VENDITA E L'USO DEI BENI IMMOBILI

GRUPPO DI LAVORO PER LA VERIFICA E VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELLE PROPOSTE PERVENUTE

A) PREMessa

Il Consiglio comunale con deliberazione n. 21 del 31/03/2020 ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2020/2022, ai sensi dell'articolo 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, individuando per l'annualità 2020 i beni soggetti a procedura di vendita mediante indizione di asta pubblica per singoli lotti, ai sensi dell'Art. 5 del Regolamento per la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Con deliberazione n. 194 del 06/08/2020 la Giunta comunale ha confermato le linee di indirizzo già espresse dal Consiglio per la valorizzazione tramite alienazione dei predetti immobili ed ha stabilito che l'asta pubblica sia preceduta dalla fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento e quindi dalla pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni.

Con la medesima deliberazione la Giunta comunale ha preso atto dello schema di Avviso pubblico informativo e dell'allegato schema di domanda - da corredare ulteriormente di sintetiche schede tecniche e descrittive degli immobili per consentire la formulazione delle manifestazioni di interesse - ed ha individuato i termini per gli adempimenti necessari e le forme di pubblicità conferendo altresì mandato al dirigente responsabile dell'Unità di Direzione *“Risorse Finanziarie”* - Patrimonio per l'adozione di ogni atto necessario all'attuazione della procedura in parola.

Con determinazione dirigenziale n. 253 del 18/08/2020, in esecuzione dei citati deliberati, è stato approvato l'Avviso pubblico informativo, con il modello di domanda e corredato dalle schede tecniche e descrittive sintetiche degli immobili, in forma integrale e per estratto, finalizzato a ricevere manifestazioni di interesse, da parte di soggetti, pubblici o privati, ad acquistare i seguenti beni immobili, inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 (Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2020/2022 – annualità 2020), ai sensi dell'Art. 4-bis del Regolamento Comunale per la vendita e l'uso dei beni immobili.

Il predetto Avviso pubblico è stato regolarmente pubblicato per n. 30 giorni naturali e consecutivi in forma integrale e per estratto nelle forme definite con la citata deliberazione della Giunta ed è scaduto in data 23/09/2020.

Il criterio di valutazione delle proposte ricevute in esito all'avviso pubblico informativo dovrà essere quello del prezzo più alto all'acquisto dei beni immobili, offerto in sede di manifestazione di interesse all'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine per la ricezione delle manifestazioni di interesse, qualora fra le stesse vi siano una o più proposte ritenute valide, così come disposto dall'art. 4-bis del Regolamento comunale, sulla base dell'Avviso pubblico e dei richiamati atti di approvazione, l'Amministrazione, previa verifica della congruità dell'offerta, potrà procedere alla vendita secondo quanto disposto dal vigente Regolamento comunale e pertanto:

- il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta secondo le procedure di vendita previste dal vigente Regolamento comunale per la vendita e l'uso del patrimonio dell'ente, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio);
- le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. Il relativo diritto andrà esercitato entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del competente Ufficio comunale, versando, presso la Tesoreria comunale, una cauzione pari al 10% del valore dell'immobile come risultante dalla procedura di alienazione ad evidenza pubblica;
- la medesima procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia;
- in caso di gara deserta, il Comune, potrà, procedere a diretta trattativa con il proponente la manifestazione di interesse, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

Previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio on-line dell'Ente in data 12/10/2020 nella sezione "Avvisi", il giorno 20 ottobre 2020, alle ore 9,30 presso gli uffici dell'U.D. Risorse Finanziarie in C.da Sant'Antonio La Macchia si è proceduto in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute in esito all'Avviso pubblico per la manifestazione di interesse all'acquisto dei beni immobili comunali, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 253 del 18/08/2020 e pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio dell'Ente per 30 giorni consecutivi dal 24 agosto 2020 con scadenza 23 settembre 2020.

Al termine della seduta è stato stilato il verbale delle operazioni il cui esito è riassunto nella tabella allegata.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2021/2023 approvato con deliberazione n. 19 del 26/04/2021 ha confermato per l'annualità 2021 i beni soggetti a procedura di vendita mediante indizione di asta pubblica per singoli lotti, ai sensi dell'Art. 5 del Regolamento comunale.

Prima dell'indizione dell'asta, per ciascun immobile, la migliore proposta deve essere sottoposta a verifica e valutazione di congruità con le modalità dall'art. 4-bis del Regolamento comunale, sulla base dell'Avviso pubblico e secondo la Determinazione dirigenziale n. 333 del 09/10/2020.

B) RELAZIONE DI VERIFICA E VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELLE PROPOSTE PERVENUTE

Con Determinazione Dirigenziale n. 333 del 09/10/2020 U.D. Risorse Finanziarie – Patrimonio si è costituito il Gruppo di Lavoro interno per la fase di verifica e valutazione della congruità (attività di carattere tecnico-estimativo) delle manifestazioni di interesse pervenute in esito alla procedura in oggetto da svolgersi in sedute riservate, nonché per la predisposizione del successivo Avviso pubblico d'asta ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Comunale.

Il Gruppo di lavoro tecnico-estimativo è così composto:

Ing. Gabriella Casaletto – Funzionario titolare P.O. Gestione del Patrimonio individuata Responsabile del Procedimento per manifestazione di interesse
Dis. Rocco Guglielmi - Istruttore tecnico
Geom. Franco D'Andrea - Istruttore tecnico
Geom. Raffaele Nolè - Istruttore Tecnico
Salvatore Guglielmi – Esecutore Amministrativo

Alla conclusione delle attività demandate, il Gruppo di lavoro interno propone le seguenti risultanze al dirigente per la successiva adozione dei provvedimenti di competenza.

1° FASE

MIGLIORI PROPOSTE PERVENUTE

Per ciascun immobile il criterio di valutazione delle proposte ricevute in esito all'avviso pubblico informativo, è quello del prezzo più alto all'acquisto dei beni immobili, offerto in sede di manifestazione di interesse all'Amministrazione comunale.

Si riporta nella tabella seguente, la sintesi delle migliori proposte pervenute per ogni singolo immobile. Per utile raffronto è anche inserito il dato relativo alla proposta minima pervenuta, compresa quella per cui il dato non può ritenersi significativo rispetto ad una operazione di vendita di immobile e il valore medio delle proposte, prescindendo tuttavia dai valori non significativi.

n	IMMOBILE	MIGLIORE PROPOSTA		NUM. PROP. PERVENUTE	VALORE MEDIO PROPOSTE
1	LOCALE COMMERCIALE VIA DANZI n.34/B	AQUINO DANIELE	€ 32.017,00	n. 3	€ 17.811,21
2	LOCALE COMMERCIALE VIA DANZI n.36	AQUINO DANIELE	€ 33.017,00	n. 3	€ 19.485,15
3	LOCALE COMMERCIALE VIA DANZI n.6	MARCHITELLI MARIA (LEG. RAPPR. FARMACIA DOTT.SSA MARCHITELLI)	€ 120.000,00	n. 10	€ 40.175,52
4	LOCALE ARTIGIANALE VIA DANZI snc	MARIA FEDOTA (LEG. RAPPR. AGI SRL)	€ 16.000,00	n. 3	€ 8.712,11
5	LOCALE COMMERCIALE VIA STIGLIANI n.10	MARIA FEDOTA (LEG. RAPPR. AGI SRL)	€ 28.000,00	n. 3	€ 11.530,33
6	LOCALE COMMERCIALE VIA STIGLIANI n.1/2	MARIA FEDOTA (LEG. RAPPR. AGI SRL)	€ 32.000,00	n. 6	€ 10.682,16
7	LOCALE COMMERCIALE P.ZZALE ABRUZZO n. 35	MAROTTA CARMELINA	€ 15.000,00	n. 5	€ 7.341,82
8	LOCALE COMMERCIALE PIAZZA VITTORIO EMANUELE II c/o ingresso scale mobili	ROMANO ROSALBA (RESP. PROVINCIALE AIFVS ONLUS POTENZA)	€ 30.000,00	n. 10	€ 14.288,00
9	ALLOGGIO VIA SACERDOTI LIBERALI n.9	FEZZUOGGIO IVANA (LEG. RAPPR. EVOLUTION CISF SRL)	€ 36.800,00	n. 10	€ 19.630,00

2° FASE

VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELLE MIGLIORI PROPOSTE PERVENUTE, ATTRAVERSO PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DELL'UFFICIO PATRIMONIO

Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Gli esiti della valutazione di congruità delle proposte pervenute sono riepilogati di seguito.

I valori di riferimento per la verifica di congruità (stima dell'Ufficio) sono desumibili dalle relazioni di stima appositamente redatte ed allegate alla presente insieme ad una tabella di sintesi delle valutazioni.

n	IMMOBILE	STIMA UFFICIO	MIGLIORE PROPOSTA		VERIFICA CONGRUITA' PROPOSTA
1	LOCALE COMMERCIALE VIA DANZI n.34/B	€ 65.600,00	AQUINO DANIELE	€ 32.017,00	NON CONGRUA
2	LOCALE COMMERCIALE VIA DANZI n.36	€ 67.200,00	AQUINO DANIELE	€ 33.017,00	NON CONGRUA
3	LOCALE COMMERCIALE VIA DANZI n.6	€ 120.000,00	MARCHITELLI MARIA (LEG. RAPPR. FARMACIA DOTT.SSA MARCHITELLI)	€ 120.000,00	CONGRUA
4	LOCALE ARTIGIANALE VIA DANZI snc	€ 19.000,00	MARIA FEDOTA (LEG. RAPPR. AGI SRL)	€ 16.000,00	NON CONGRUA
5	LOCALE COMMERCIALE VIA STIGLIANI n.10	€ 73.600,00	MARIA FEDOTA (LEG. RAPPR. AGI SRL)	€ 28.000,00	NON CONGRUA
6	LOCALE COMMERCIALE VIA STIGLIANI n.1/2	€ 92.800,00	MARIA FEDOTA (LEG. RAPPR. AGI SRL)	€ 32.000,00	NON CONGRUA
7	LOCALE COMMERCIALE P.ZZALE ABRUZZO n. 35	€ 39.200,00	MAROTTA CARMELINA	€ 15.000,00	NON CONGRUA
8	LOCALE COMMERCIALE PIAZZA VITTORIO EMANUELE II c/o ingresso scale mobili	€ 30.000,00	ROMANO ROSALBA (RESP. PROVINCIALE AIFVS ONLUS POTENZA)	€ 30.000,00	CONGRUA
9	ALLOGGIO VIA SACERDOTI LIBERALI n.9	€ 44.000,00	FEZZUOGGIO IVANA (LEG. RAPPR. EVOLUTION CISF SRL)	€ 36.800,00	NON CONGRUA

I soggetti che hanno presentato una offerta valutata congrua e il cui valore verrà posto a base di aggiudicazione della successiva fase d'asta pubblica, godono del diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile secondo il valore che si determinerà a seguito della procedura ad evidenza pubblica e alle medesime condizioni di partecipazione.

3° FASE

IMMOBILI PER I QUALI NELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE IL PROPONENTE HA DICHIARATO DI VANTARE UN DIRITTO DI PRELAZIONE ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE SECONDO LE LEGGI IN MATERIA ED HA ALLEGATO DOCUMENTAZIONE EVENTUALMENTE CONFERENTE E DIMOSTRATIVA DEL DIRITTO

1) Per l'offerta (Prot. 71254 del 23/09/2020) presentata per l'immobile: "Lotto 8 - Locale commerciale sito in Potenza in Piazza Vittorio Emanuele II c/o ingresso complesso scale mobili", la sig.ra Rosalba Romano (in qualità di Responsabile Provinciale AIFVS Onlus Potenza), ha dichiarato di esercitare diritto di prelazione in forza di un rapporto di conduzione dell'immobile.

Non è necessaria la valutazione dell'eventuale diritto di prelazione vantato secondo le leggi in materia, invocato dal proponente in quanto la manifestazione di interesse gode di prelazione in quanto migliore offerta pervenuta e ritenuta congrua.

2) Per l'offerta (Prot. 70564 del 21/09/2020) presentata per l'immobile: "Lotto 9 – Alloggio sito in Potenza in Via Sacerdoti Liberali n. 9", la sig.ra Cecilia Milite ha dichiarato quanto segue: *"dichiara di vantare un diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile di cui al LOTTO 9, poiché gli immobili di proprietà della sottoscritta censiti in Catasto fabbricati al foglio 105, p.lle sub 5 e sub 6, risultano entrambi confinanti con il bene identificato con la p.lla 550 sub 12 foglio 105 (LOTTO 9) del presente avviso di vendita; inoltre fa presente che l'immobile di sua proprietà di cui al sub 6 ha l'accesso in comune con il bene in vendita, come si evince dalla planimetria allegata alla contabilità finale del progetto di restauro conservativo ai sensi della L. 219/1981 che allega"*.

L'eventuale sussistenza del diritto di prelazione secondo le leggi in materia, dovrà essere valutata amministrativamente, in un momento successivo alla presente, anche avvalendosi del supporto dell'Avvocatura dell'Ente.

Dalla verifica della documentazione presente e dagli atti a conoscenza di questo Ufficio, non si riscontrano all'attualità titoli proprietari in capo all'Amministrazione civica del c.d. "passaggio comune", da farsi valere in caso di vendita del lotto 9 ad altri soggetti diversi dall'istante. Il "passaggio comune", inoltre, non è censito agli atti del Catasto tra le unità immobiliari del fabbricato e, pertanto, prima di ogni operazione di vendita a terzi, anche attraverso asta pubblica, è necessario costituire l'unità come "bene comune non censibile" (passaggio comune tra le UU.II. di cui *al foglio 105, p.lle sub 5, sub 6 e sub 12*) tra i proprietari dei predetti subalterni, con riserva di acquisire preliminarmente ulteriori elementi di conoscenza sui beni, anche attraverso gli Uffici comunali della Ricostruzione.

Tanto si rappresenta ai fini di una valutazione sul prosieguo del procedimento.

4° FASE

REDAZIONE DELLO SCHEMA DI BANDO D'ASTA

E' stato redatto lo schema di bando d'asta. Per ciascun Lotto si porrà a base di aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica la migliore proposta pervenuta in esito alla manifestazione di interesse se ritenuta congrua oppure il prezzo stimato dal Gruppo di Lavoro in caso contrario.

Potenza, novembre 2021

Il Gruppo di Lavoro

Il Funzionario titolare Posizione Organizzativa
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi

Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea

Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Assistente amministrativo: Salvatore Guglielmi

Allegati:

FASE 1: VERBALE DI SEDUTA DI APERTURA DELLE BUSTE

FASE 2: PERIZIE TECNICO-ESTIMATIVE DEGLI IMMOBILI E TABELLA DI SINTESI VALUTAZIONI

FASE 4: SCHEMA DI BANDO D'ASTA