



COMUNE DI AVELLINO

SETTORE GESTIONE DEL PATRIMONIO DELL'ENTE

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE"

IL DIRIGENTE

In esecuzione della Deliberazione Consiliare n. 77 del 24/07/2002 ed ai sensi dell'art.8 del regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Avellino,

RENDE NOTO

che il Comune di Avellino intende procedere alla formazione di un **elenco di agenzie immobiliari accreditate che inseriscano, nelle loro proposte di vendita i beni disponibili già inseriti nel Piano delle valorizzazioni ed alienazioni immobili comunali 2022/2024**, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.140/2022 del 13/06/2022 e Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 09/07/2022 e per i quali siano state esperite senza esito positivo le relative procedure di asta pubblica.

1. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare e potranno ricevere mandato, non esclusivo, tutte le agenzie immobiliari con sede nel Comune di Avellino, **regolarmente iscritte al Ruolo Ordinario degli Agenti d'Affari in mediazione della CCIAA** e che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione.

2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le agenzie immobiliari interessate dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse firmata digitalmente entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno mercoledì 22 marzo 2023**, esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Avellino ufficioprotocollo@cert.comune.avellino.it, riportando nell'oggetto della PEC: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA FORMAZIONE DI UN ELENCO DI AGENZIE IMMOBILIARI ACCREDITATE PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE SENZA ESCLUSIVA PER L'ALIENAZIONE DI BENI DI PROPRIETA' COMUNALE".

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere presentate, dai soggetti interessati indicati al punto 1 del presente avviso, mediante istanza redatta secondo lo schema di cui all'allegato "**modello 1**" sottoscritta dal legale rappresentante dell'agenzia immobiliare.

L'istanza dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, secondo lo schema di cui all'allegato "**modello 2**", relativa alla capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione;
- informativa sulla privacy sottoscritta per presa visione di cui all'allegato "**modello 3**";
- fotocopia di un documento di identità in corso di validità del legale rappresentante dell'agenzia;

Si precisa che il presente avviso non costituisce avvio di procedura di gara pubblica né proposta contrattuale, pertanto non vincola l'Amministrazione comunale nei confronti delle eventuali agenzie immobiliari che manifestino il proprio interesse, le quali pertanto non potranno vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Avellino né l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante ai fini di una eventuale pretesa alla prosecuzione della procedura.

Il Comune si riserva di interrompere in qualsiasi momento il procedimento avviato e potrà in ogni caso vendere autonomamente per proprio conto gli immobili inseriti nell'elenco allegato al Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni degli immobili comunali 2022/2024 approvato con Delibera di C.C. n. 54 del 09/07/2022.

Farà fede, al fine della verifica della trasmissione della manifestazione di interesse nel termine perentorio già indicato, la data e l'ora assegnata automaticamente al momento della registrazione da parte del protocollo generale dell'Ente. Eventuali domande pervenute oltre il termine stabilito o in modalità difforme da quanto indicato nel presente avviso verranno escluse.

3. MODALITA' DI ACCREDITAMENTO

Successivamente alla scadenza del termine indicato per la presentazione delle manifestazioni di interesse verrà nominata una apposita Commissione che valuterà le domande pervenute e la conformità delle stesse rispetto ai requisiti formali e sostanziali richiesti dal presente Avviso.

All'esito della verifica sarà formato un elenco delle agenzie immobiliari accreditate che verrà approvato e pubblicato sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Avellino ed avrà validità 6 mesi a decorrere dalla pubblicazione dello stesso eventualmente prorogabile per ulteriori 6 mesi.

4. CONDIZIONI OSTATIVE AL RILASCIO DELL'ACCREDITAMENTO

Costituiscono condizioni ostative al rilascio dell'accREDITAMENTO, le seguenti situazioni:

- sentenza penale definitiva di condanna, per reati non colposi, a pena detentiva superiore a due anni o sentenza di condanna per reati contro la fede pubblica, la pubblica amministrazione, il patrimonio, o alla pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio di una professione o arte o dell'interdizione dagli uffici direttivi delle imprese, salvo quando sia intervenuta la riabilitazione;
- procedura fallimentare o liquidazione coatta amministrativa, svolta o in corso, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione ai sensi degli articoli 142, 143 e 144 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, come da ultimo modificato dall'articolo 4 della legge 3 agosto 1988, n. 327, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- misure di sicurezza di cui all'articolo 215 del codice penale, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- misure di prevenzione disposte ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'articolo 513 bis del codice penale;
- contravvenzioni accertate per violazioni di norme in materia di lavoro, di previdenza, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, prevenzione della sicurezza nei luoghi di lavoro, non conciliabili in via amministrativa;
- interdizione di cui all'articolo 32 bis del codice penale;
- incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli articoli 32 ter e 32 quater del codice penale;
- mancato rispetto di quanto disposto dall'art. 80 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.i.
- debiti insoluti nei confronti del Comune di Avellino.

Qualora gravanti:

- sui procuratori che rappresentino l'operatore economico nella procedura di gara;

- sul titolare dell'impresa se trattasi di impresa individuale;
- su ciascuno dei soci se trattasi di società in nome collettivo;
- sui soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- sugli amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società di capitali.

5. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

Le Agenzie immobiliari inserite nell'elenco pubblicato dal Comune di Avellino saranno considerate accreditate a tutti gli effetti e in virtù di ciò saranno tenute a promuovere la conclusione della vendita di alcuni beni di proprietà comunale inseriti nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni 2022/2024 approvato con Delibera di C.C. n. 54 del 09/07/2022 tramite l'utilizzo della propria organizzazione e nel rispetto delle norme di legge e dei principi di deontologia professionale.

Le Agenzie non svolgeranno le attività in nome e per conto del Comune di Avellino, ma dovranno limitarsi soltanto ad inserire senza esclusiva, nelle loro proposte di vendita, gli immobili di proprietà dell'Ente per i quali è andata deserta la relativa asta pubblica e per i quali sia stata ammessa la trattativa privata ai sensi del Regolamento comunale per la disciplina delle procedure contrattuali relative al patrimonio disponibile n. 77/2002.

L'Amministrazione, a seguito dell'accreditamento, fornirà all'intermediario l'elenco dei beni proponibili per la vendita che dovrà avvenire ad un prezzo superiore (con rialzo di almeno € 100,00) rispetto a quello ritenuto congruo e fissato dall'Amministrazione, così come risultante dalle attività propedeutiche svolte dai competenti uffici comunali (stime, perizie ecc.).

L'immobile dovrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti. Saranno a carico dell'eventuale acquirente tutte le spese e gli oneri connessi e conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita nonché la scelta dell'Ufficiale rogante.

Al fine di garantire l'effettivo svolgimento dell'incarico, l'intermediario accreditato sarà autorizzato ad accompagnare i potenziali acquirenti a visionare gli immobili concordando modalità ed orari del sopralluogo con l'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

L'intermediario accreditato al fine della vendita dei beni, potrà avvalersi, a proprie spese, di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione, purché in regola con le prescrizioni di cui alla legge n.39/89 e s.m.i..

In caso di trattativa, rispetto ad un bene di proprietà comunale inserito nel Piano delle valorizzazioni ed alienazioni 2022/2024, si procederà secondo le seguenti modalità:

- l'Agenzia comunicherà per iscritto, a nome proprio, che vi è l'intenzione di concludere la compravendita. Tale comunicazione, dovrà essere consegnata a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente in un plico chiuso e sigillato riportante la seguente dicitura **“PROPOSTA DI ACQUISTO BENE DI PROPRIETA' COMUNALE FOGLIO _____ P.LLA ___”**.
- all'interno del plico, oltre ad essere inserito e compilato in ogni sua parte il modello di proposta di acquisto secondo il format che sarà messo a disposizione dell'intermediario dall'Ente e che dovrà riportare i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto della vendita, dovrà essere inserita una ulteriore busta chiusa e sigillata contenente i dati dell'acquirente con copia del documento di riconoscimento in corso di validità, l'offerta economica per l'acquisto dell'immobile, nonché bonifico bancario relativo al versamento effettuato, a titolo di caparra, pari al 10%.

Ricevuta la comunicazione, il Settore Patrimonio provvederà a pubblicare sul sito istituzionale dell'Ente l'avviso relativo all'interesse da parte di un'Agenzia di acquistare l'immobile indicandone precisamente i riferimenti, comunicando altresì la data, il luogo e l'ora di apertura della busta sigillata contenuta nel plico nella quale sono stati inseriti i dati dell'acquirente con copia del documento di riconoscimento in corso di validità, l'offerta economica per l'acquisto dell'immobile, nonché bonifico bancario relativo al versamento effettuato, a titolo di caparra, pari al 10% dell'importo posto a base della vendita.

Entro il giorno antecedente la data comunicata nell'avviso pubblicato sul sito istituzionale, qualunque altra Agenzia accreditata potrà far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, con consegna a mano, ulteriore comunicazione di interesse all'acquisto dello stesso immobile da parte di un proprio cliente, inserendola in un plico chiuso e sigillato all'interno del quale dovrà esserci una busta sigillata contenente anch'essa i dati degli altri acquirenti con copia del documento di riconoscimento in corso di validità, l'offerta economica per l'acquisto dell'immobile, nonché bonifico bancario relativo al versamento effettuato, a titolo di caparra, pari al 10% dell'importo posto a base della vendita.

Nella data, ora e luogo indicati nell'avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, il RUP o il dirigente, valuterà l'ammissibilità dell'offerta verificando la data del protocollo e la sigillatura delle buste e poi procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, i dati dell'acquirente e la ricevuta del bonifico bancario a titolo di caparra. In mancanza di tale documentazione la proposta di acquisto sarà esclusa.

All'Agenzia accreditata che, per conto del proprio cliente, avrà presentato un'offerta economica più alta rispetto al prezzo presente nell'**allegato 1**, verrà affidato in via ufficiale, mediante apposita determinazione, il servizio di intermediazione immobiliare per quel dato immobile e (per poi procedere a) concludere la trattativa con l'Amministrazione.

L'importo della cauzione pari al 10% dell'offerta presentata verrà decurtato dall'importo totale da versare alla stipula dell'atto notarile con assegno circolare non trasferibile. Le spese di compravendita e la scelta dell'ufficiale rogante rimangono a carico dell'acquirente.

Entro 30 gg. naturali e consecutivi dalla data di ricevimento della determina di affidamento del servizio di intermediazione immobiliare, l'Agenzia dovrà comunicare al Comune di Avellino o la rinuncia all'acquisto da parte del proprio cliente, ed in tal caso al trentunesimo giorno l'Ente tratterrà la caparra versata, o, in caso contrario, comunicherà la data per la stipula del contratto definitivo i cui costi saranno totalmente a carico dell'acquirente, con contestuale pagamento da parte di quest'ultimo ed in unica soluzione del prezzo totale dell'immobile detratta la caparra già versata in sede di proposta da versarsi, all'atto della stipula, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato a Tesoreria del Comune di Avellino, Banca di Credito Popolare -sede Avellino- IBAN: IT40R 05142 15100 T21420000799.

In caso di rinuncia, l'amministrazione comunicherà la mancata vendita all'Agenzia che ha redatto la seconda migliore proposta di acquisto. In caso di mancanza di ulteriori offerte l'Amministrazione comunicherà la mancata vendita sul sito istituzionale dell'Ente.

Qualora a seguito di comunicazione dovessero decorrere inutilmente i termini fissati per la stipula definitiva e la compravendita non dovesse perfezionarsi per causa imputabile all'acquirente, l'Amministrazione provvederà anche in tale ipotesi a trattenere la caparra da quest'ultimo versata.

Qualora la stipula dell'atto, per esigenze legate al cliente, non dovesse avvenire entro 90 giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione del mandato, l'Amministrazione darà avviso sul sito istituzionale della mancata vendita da parte dell'Ente provvederà ad incamerare la cauzione, senza che né il cliente né l'agenzia abbia null'altro a pretendere.

Nulla è dovuto in termini di rimborsi economici, provvigioni o altro alle agenzie accreditate da parte del Comune sia che abbiano o meno portato a termine la compravendita.

6. VALORE DEGLI IMMOBILI E PROVVISIOE SULLA COMPRAVENDITA

La vendita degli immobili dovrà avvenire obbligatoriamente per un prezzo superiore a quello fissato dall'Amministrazione Comunale e riportato nell'**allegato A**.

All'Agenzia che concluderà favorevolmente la trattativa nei termini previsti dal presente bando verrà affidato in via ufficiale, mediante apposita determinazione, il servizio di intermediazione immobiliare, ed alla stipula dell'atto di compravendita l'acquirente dovrà avere versato una provvigione fissa pari al 3,00% del valore dall'immobile venduto che sarà a totale carico dell'acquirente.

Come anticipato nessuna provvigione o altro compenso verrà attribuito alle agenzie accreditate da parte del Comune sia che abbiano o meno portato a conclusione la trattativa.

7. DURATA DELL'ACCREDITAMENTO

Dalla data di pubblicazione dell'elenco delle agenzie accreditate, decorrono i termini per lo svolgimento di eventuali sopralluoghi e per lo svolgimento di tutte le attività necessarie per arrivare alla compravendita degli immobili. L'accREDITAMENTO avrà una durata di mesi 6 (sei), eventualmente prorogabili per altri mesi 6. Nessuna agenzia NON accreditata potrà concludere una compravendita.

8. RINUNCIA ALL'ACCREDITAMENTO

Gli effetti dell'accREDITAMENTO cessano:

- a) a causa di comportamenti che non rispettano la comune etica professionale;
- b) per espressa rinuncia all'accREDITAMENTO;
- c) per la perdita di alcuni dei requisiti richiesti;
- d) per ragioni di pubblico interesse in caso di revoca del bando.

9. PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.avellino.it alla sezione "Bandi, avvisi e gare" e sull'Albo Pretorio del Comune di Avellino.

10. INFORMAZIONI

Per informazioni amministrative e tecniche rivolgersi al Servizio Ufficio Patrimonio
mail: alfonsina.cornacchia@comune.avellino.it; tel. 0825200523

11. NORME GENERALI

Con l'adesione al presente avviso di accREDITAMENTO le Agenzie Immobiliari accettano tutte le condizioni e le modalità operative previste nel presente avviso. Si precisa che nei casi di incompletezza di dichiarazioni o documenti, l'Amministrazione Comunale provvederà a richiedere la regolarizzazione.

12. NORMATIVA IN MATERIA DI PRIVACY

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito dell'avviso regolato dal presente disciplinare.

Le informazioni su titolare del trattamento, responsabile della protezione dati e diritti dell'interessato sono disponibili sul sito web del comune di Avellino all'indirizzo <https://www.comune.avellino.it>.

Avellino, li 03/03/2023

Allegati:

- Allegato A - Piano di alienazione immobili – stralcio elenco immobili in vendita;
- Modello 1 - Domanda di accREDITAMENTO per agenzie immobiliari
- Modello 2 - Autocertificazione relativa alla capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione;
- Modello 3 - Informativa sul trattamento dei dati personali

IL DIRIGENTE IV° SETTORE
(f.to arch. Filomena Smiraglia)