Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

SETTORE V - GOVERNO DEL TERRITORIO
E TUTELA DELL'AMBIENTE
Tel. 089 8022267 - 089 8022254
Fax 089 801660

Oggetto:

BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' COMUNALE

"COMPARTO URBANO PAGLIARONE – PARCO VERDIANA"

1° ESPERIMENTO

U
COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO
Comune di Montecorvino Pugliano
Protocollo N.0018150/2024 del 18/12/2024

Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

SETTORE V - GOVERNO DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE
Tel. 089 8022267 - 089 8022254
Fax 089 801660

Il Comune di Montecorvino Pugliano intende alienare, a mezzo di asta pubblica, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 13.11.2024 di approvazione del piano delle alienazioni immobiliari 2025, e nel rispetto del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali in deroga redatto ai sensi della legge n. 127 del 15.05.1997, approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 19.10.2020, i seguenti immobili di proprietà comunale:

LOTTO n.	Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione	Sup. (mq)	V.M. IN EURO
1	12	1002	195	Box auto	37	15.468,96 €
2	12	1002	196	Box auto	30	12.542,40 €
3	12	1002	444	Sottotetto	75	71.264,25 €
4	12	1002	445	Sottotetto	90	85.517,10 €
5	12	1002	448	Sottotetto	92	87.417,48 €

Con determina n. 281 del 04.12.2024 n. gen. 254/2024 è stata indetto il PRIMO ESPERIMENTO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' COMUNALE "COMPARTO URBANO PAGLIARONE – PARCO VERDIANA" – ai sensi dell'art. 7 del Regolamento per l'alienazione e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale.
Gli immobili indicati nella tabella sono puntualmente descritti ed individuati catastalmente nelle relative schede tecniche disponibili sul sito internet: www.comune.montecorvinopugliano.sa.it, nella specifica sezione di pubblicazione del presente Bando.
La presente vendita è effettuata per ogni singola unità catastale individuata, pertanto il compratore può partecipare su una o più unità.
Per ogni unità immobiliare individuata con specifico numero di lotto dovrà essere presentata singola istanza a pena di esclusione.
Per le unità destinate a sottotetti risultano acquisite agli atti dell'Ente istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03, non perfezionate per mutamento di destinazione d'uso da sottotetto a civile abitazione. Il perfezionamento degli atti tecnici e amministrativi, nonché l'eventuale versamento dell'oblazione e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, saranno ad esclusivo carico dell'assegnatario.
Si rappresenta inoltre che le unità immobiliari risultano chiuse e presumibilmente libere ad eccezione del lotto n. 5 che risulta occupato senza regolare contratto di locazione.
La somma a base d'asta è al netto di Iva, se dovuta.
I beni oggetto del procedimento di alienazione sono pervenuti al patrimonio dell'Ente in forza delle sentenze n. 1104 del 18/07/2008 emessa dal Tribunale di Salerno, n. 1176/2011 emessa dalla Corte di Appello di Salerno e n. 195 del 04/04/2013 emessa dalla Corte di Cassazione ed a seguito di accordo di conciliazione di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 08.02.2023, successivamente rettificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28.12.2023.
Ai fini della stima del valore di mercato, è stata presa a riferimento la stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate per conto dell'Organo Straordinario di Liquidazione del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) relativamente agli immobili ricadenti nel complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana" sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa), regolarmente trasmessa e acquisita all'ufficio protocollo generale dell'Ente in data 02/11/2020 al n. 12577.

Art. 1) - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Asta pubblica con ammissione di sole offerte segrete in aumento rispetto al valore posto a base d'asta per ogni singolo lotto. L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà formulato la migliore offerta valida, maggiore dell'importo posto a base di asta.
L'asta si svolgerà, ordinariamente, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nell'avviso ai sensi dell'art. 73, c.1, lett. c) del R.D.23.5.1924 n. 827. In tal caso sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta.

Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte eguali o parimenti accettabili: in tal caso, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti mediante la fissazione di un nuovo termine perentorio entro il quale far pervenire la busta contente la nuova offerta economica in aumento rispetto ai precedenti prezzi offerti.
Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- gli immobili da alienare saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, ipoteche se esistenti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
- all'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere versata l'intera somma offerta che, comunque, deve essere versata entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di aggiudicazione divenuta definitiva ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata. Il pagamento sarà effettuato a mezzo bonifico bancario;
- le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, pubblicità dell'asta pubblica, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi;
- per le unità destinate a sottotetti risultano acquisite agli atti dell'Ente istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03, non perfezionate per mutamento di destinazione d'uso da sottotetto a civile abitazione. Il perfezionamento degli atti tecnici e amministrativi, nonché l'eventuale versamento dell'oblazione e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, saranno ad esclusivo carico dell'assegnatario.
  Si rappresenta inoltre che le unità immobiliari risultano chiuse e presumibilmente libere ad eccezione del lotto n. 5 che risulta occupato senza regolare contratto di locazione.

Procedura in caso di incanto deserto

Il Responsabile della vendita, nel caso di asta pubblica o incanto andato deserto, porrà in essere successive procedure di gara di asta pubblica o incanto riducendo il prezzo posto a base fino al 20%. Successivamente alla terza asta pubblica eventualmente andata deserta si procederà per licitazione privata, a mezzo di trattativa mediante gara ufficiosa. Nel caso si proceda a trattativa privata mediante gara ufficiosa di cui agli art. 12 – 13 – 14 del Nuovo Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali in deroga redatto ai sensi della legge n. 127 del 15.05.1997, art. 12, approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 19.10.2020, non saranno prese in considerazione offerte inferiori al valore minimo stabilito. L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà formulato la migliore offerta valida.

Art. 2) - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di

apposita ricevuta, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano - Via Roma n.1— Montecorvino Pugliano.**

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20.01.2025,** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Entro il termine perentorio di cui sopra possono essere integrate, sostituite o annullate eventuali offerte precedentemente fatte pervenire.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le informazioni necessarie, compreso una pec, del concorrente e dovrà recare l'indicazione: **"NON APRIRE - offerta per asta pubblica alienazione immobile lottizzazione Parco Verdiana– 1° esperimento. Istanza LOTTO N……".**

Sul plico a pena d'esclusione dovrà essere obbligatoriamente indicato il lotto per cui si intende partecipare. Se si vuole partecipare per più lotti dovrà essere trasmesso specifico plico riportante sempre il numero del lotto di riferimento.

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: **"BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" - "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".**

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, a pena di esclusione, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente – e timbrata in caso di società -, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente e rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):
   A. le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
   B. che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 159/2011 comportante gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;
   C. l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
   D. che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
   E. che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
   F. che l'offerente è informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.
   G. Il numero del lotto di partecipazione.
2) **la procura speciale notarile in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1) l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all. B), riportante:

1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica e relativi allegati;
3. l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, fissato dall'Amministrazione Comunale;
4. la data e la firma dell'offerente e timbro in caso di società;
5. numero del lotto di partecipazione;

2) la cauzione pari al valore del 10% dell'importo a base d'asta è riferita al valore di ogni singolo lotto, a pena di esclusione, in base al R.D. 827 del 23/05/1924 Art. 47 e art. 8 lettera f) del Regolamento**,** da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- in denaro contante, producendo la ricevuta di versamento sul c/c postale **n. 18856849** intestato a Comune di Montecorvino Pugliano - Servizio di Tesoreria Comunale, indicando la causale di versamento;
- tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:
  IBAN: IT 62 B 0837876260000000123506;
- tramite pagamento Pago Pa;
- cauzione sottoforma di fidejussione. La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo **di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385**, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

(ai non aggiudicatari la somma/cauzione verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune);

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

La procedura di aggiudicazione del contratto sarà esperita ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440 e ai sensi dell'art. 11, c.2 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, con ammissione di sole offerte segrete in aumento rispetto al valore posto a base di gara.
Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore al prezzo base fissato nel bando di gara.
L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica **il giorno 20/01/2025 a partire dalle ore 16.00** presso la Sede del Settore Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, in Via Roma.
In quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.
Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.
Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Art. 3) - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO:

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre 90 gg dalla notifica dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.
Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.
Il citato termine di novanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori novanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.
In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, escuterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.
In tale caso il Comune di Montecorvino Pugliano potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta purché ritenuta valida e conveniente per l'Ente.
Il Comune di Montecorvino Pugliano si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, né richieste di risarcimento danni, né indennizzi etc., fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando. Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa o richieste di risarcimento danni nei confronti del Comune di Montecorvino Pugliano per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.
Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:
a) che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
b) che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con il COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO - PROVINCIA DI SALERNO - pubblica amministrazione) o di inabilitazione;
c) per i quali sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii..

Art. 4) - PAGAMENTI

La somma per l'acquisizione dell'immobile offerta in sede di trattativa privata dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento del rogito, oppure è prevista la possibilità di dilazione di pagamento con versamento immediato del 50 % e il saldo entro 180 giorni, con polizza fidejussoria a garanzia di detto importo.

Art. 5) - INFORMAZIONI GENERALI:

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte alla pari o in diminuzione sui valori a base d'asta.**
- L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando e nei relativi allegati, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.
- Il sopralluogo **non è obbligatorio**.

- Il candidato può richiedere, la presa visione della documentazione cartacea in atti mediante richiesta scritta a mezzo pec all'indirizzo:protocollo.montecorvinopugliano@pec.it
- **La suddetta richiesta dovrà essere effettuata comunque entro e non oltre 10 giorni dalla di scadenza del bando.**
- Il presente bando per l'alienazione degli immobili comunali sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni e, per il medesimo periodo, sul sito internet dell'Amministrazione;
- Con lo stesso bando è possibile disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto;
- In ogni caso l'accettazione del prezzo di aggiudicazione è rimessa alla determinazione dell'Ente;
- Di stabilire come riportato all'art. 13, comma 2 del vigente Regolamento che dovrà essere data la pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet dell'Amministrazione.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Responsabile del procedimento: **Ing. Carlo Di Lucia – Responsabile Settore Governo del territorio del Comune di Montecorvino Pugliano**
Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:
SETTORE TECNICO
Responsabile del procedimento: Ing. **Carlo Di Lucia**
Tel. 089.8022261 / 089.8022258
Pec: lavoripubblici.montecorvinopugliano@pec.it

Costituiscono allegati del presente Bando:

A. Modello di istanza di ammissione alla gara;
B. Modello offerta economica;
C. Elaborato estimale – parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, acquisito al protocollo comunale al n. prot. 12577 del 02.11.2020;
D. Elaborato grafico di individuazione dei lotti;
E. Visure e planimetrie catastali;

Montecorvino Pugliano, lì 18.12.2024

Il Responsabile del Settore e RuP
Governo del Territorio e Tutela dell'Ambiente
Ing. Carlo DI Lucia


Comune di Montecorvino Pugliano (SA)
Governo del Territorio