



Comune di  
**Montecorvino Pugliano**  
Provincia di Salerno

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO  
E TUTELA DELL'AMBIENTE**  
Tel. 089 8022269 - 089 8022258  
Fax 089 801660

**Oggetto:**

**BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' COMUNALE**  
**"CASA DI RIPOSO PER ANZIANI - VILLA SICA"**  
**2° ESPERIMENTO**

**U**

COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO  
Comune di Montecorvino Pugliano  
Protocollo N.0017919/2023 del 06/12/2023



Il Comune di Montecorvino Pugliano intende alienare, a mezzo di asta pubblica, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 14/04/2023 di approvazione del piano delle alienazioni immobiliari 2023, 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 e della determina a contrarre di avvio della procedura di scelta del contraente n. 238 del 22.11.2023, l'immobile di proprietà comunale, riportato in tabella, mediante una nuova procedura di asta pubblica - 2° esperimento, a seguito di un primo esperimento andato deserto:

LOTTO	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	DATI	IMPORTO A BASE D'ASTA RIBASSATO DEL 20%	CAUZIONE
Casa di riposo per anziani - Villa Sica	Complesso immobiliare sito in località Convento alla via Luigi Grieco n. 7	Catastalmente gli immobili sono censiti in NCT al Foglio 4, particella 658 sub n. 1	€ 305.343,00	€ 30.534,30
				(10% dell'importo a base d'asta - art. 8 lettera f del Regolamento)

L'immobile indicato nella tabella è puntualmente descritto ed individuato catastalmente nelle relative schede tecniche disponibili sul sito internet: [www.comune.montecorvinopugliano.sa.it](http://www.comune.montecorvinopugliano.sa.it), nella specifica sezione di pubblicazione del presente Bando.

La somma a base d'asta è al netto di Iva, se dovuta.

Il bene oggetto del procedimento di alienazione, destinato a casa di riposo per anziani, è costruito su un lotto di terreno sito alla località Convento via Luigi Grieco n. 7, censito al fg. n. 4 part. 658 di proprietà del Comune di Montecorvino Pugliano e condotto in locazione dalla società "Casa di Riposo Sica s.r.l.", con locazione quarantennale fino al 31 maggio 2041, in forza di convenzione stipulata in data 31 maggio 2001. Il suddetto immobile risulta regolarmente accatastrato al N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano al foglio 4 part. 658 sub. 1, ex 135/a. Il canone di locazione connesso all'immobile è pari a 19.486,75 annui, adeguato con Determina Dirigenziale n. 90 del 08.05.2018 a firma dall'allora dirigente del Settore tecnico, Arch. Donato Mandia.

Per il bene oggetto del procedimento di alienazione è stata redatta dall'allora responsabile del settore tecnico perizia estimativa, da cui si è ricavato che il prezzo di mercato dell'immobile in oggetto pari ad € 508'905,00.

Considerando, altresì, che ad oggi tale valore di mercato, stimato circa 13 anni fa, è suscettibile di ribasso in virtù di più fattori. In primis, l'ascesa a livello nazionale e principalmente locale del valore dei beni immobili a causa della crisi dell'intero comparto edilizio ed immobiliare. In secondo luogo, la svalutazione del valore intrinseco dell'immobile in oggetto, causa vetustà dovuta al passare degli anni. Si è ritenuto pertanto opportuno applicare un'aliquota di ribasso del 25% sul valore di stima iniziale pari ad € 508'905,00, come riportato nella perizia estimativa, per un importo finale di valutazione dell'immobile ad oggi pari di € 381.678,75.

Tale importo, a seguito di un primo esperimento andato deserto, è stato ridotto ulteriormente del prezzo di alienazione del 20%, così come previsto all' art. 12 del nuovo Regolamento di Alienazione dei beni di proprietà comunale approvato con Delibera di CC n. 32 del 19.10.2020.



**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. L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà formulato la migliore offerta valida, maggiore dell'importo posto a base di asta.

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 contenente la nuova offerta economica in aumento rispetto ai precedenti prezzi offerti.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- L'immobile da alienare sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dell'immobile 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.

**Diritto di prelazione del soggetto convenzionato**

Si precisa che il bene oggetto di vendita è gravato da diritto di prelazione. Al riguardo l'art. 16 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19.10.2020, riporta che qualora con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applichi la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;

- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;



Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel piano alienazioni può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile.

#### **Procedura in caso di incanto deserto**

Il Responsabile della vendita, nel caso di asta pubblica o incanto andato deserto, potrà in essere successive procedure di gara di asta pubblica o incanto riducendo il prezzo posto a base fino a un ulteriore 10%. 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 04/01/2023,** 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 Casa di riposo per anziani - Villa Sica - 2° esperimento"**.

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/



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 dell/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.

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.

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

2) **la cauzione pari al valore del 10% dell'importo a base d'asta è di Euro 30.534,30**, 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:

- o tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:

**IBAN: IT 62 B 083787626000000123506;**

- o 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);



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 08.01.2023 a partire dalle ore 17:00** presso la Sede del Settore Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, in Via Luigi Grieco n. 5.

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.

**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.

#### **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



Comune di  
**Montecorvino Pugliano**

Provincia di Salerno

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO  
E TUTELA DELL'AMBIENTE**

Tel. 089 8022269 - 089 8022258

Fax 089 801660

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 candidato può richiedere, altresì, la presa visione della documentazione cartacea in atti con le medesime modalità di cui sopra.
- **La suddetta richiesta dovrà essere effettuata comunque entro e non oltre 5 giorni dalla di scadenza del bando.**

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 ed Ambiente del Comune di Montecorvino Pugliano**

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

SETTORE TECNICO

Responsabile del procedimento: **Carlo Di Lucia**

Tel. 089.8022269/ 089.8022258

Pec: [lavoripubblici.montecorvinopugliano@pec.it](mailto:lavoripubblici.montecorvinopugliano@pec.it)

Costituiscono allegati del presente Bando:

- A. Modello di istanza di ammissione alla gara;
- B. Modello offerta economica;
- C. Visure catastali;
- D. Grafici;
- E. Perizia estimativa;

Montecorvino Pugliano, li 04.12.2023



**Il Responsabile del Settore  
Governo del Territorio e Tutela dell'Ambiente  
Ing. Carlo Di Lucia**

