



U.O.C. LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E PATRIMONIO

BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE “*PIANO DELLE ALIENAZIONI APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 29.04.2024*”





Il Comune di Angri intende alienare, a mezzo di asta pubblica (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29.04.2024) i seguenti immobili di proprietà comunale posti sul territorio di Angri (SA):

LOTTO	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE D'ASTA	IMPORTO CAUZIONE
Lotto A	Locale commerciale in Via Baden Powell, Fabbr. C	Foglio 12 part. 1889 sub 49, Cat. C/1, cl. 5, mq 119,00, rendita €1.050,94	€ 117.439,53	€ 11.743,95
Lotto B	Locale commerciale in Via Baden Powell, Fabbr. D	Foglio 12 part. 1889 sub 70, Cat. C/1, cl. 7, mq 59,00, rendita €709,97	€ 58.226,15	€ 5.822,62
Lotto C	Locale commerciale in Via Baden Powell, Fabbr. D	Foglio 12 part. 1889 sub 71, Cat. C/1, cl. 7, mq 59,00, rendita €709,97	€ 58.226,15	€ 5.822,62
Lotto D	Appartamento in via Starza, piano 6°, int. 19	Foglio 9 part. 277 sub 26, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, mq 72,00, rendita €429,95	€ 74.456,25	€ 7.445,25
Lotto E	Appartamento in via Starza, piano 5°	Foglio 9 part. 514 sub 20, cat. A/2, cl. 3, vani 5, mq 89,00, rendita €477,72	€ 92.036,00	€ 9.203,60
Lotto F	Appartamento in via Starza, piano 5°	Foglio 9 part. 514 sub 21, cat. A/2, cl. 3, vani 5, mq 105,00, rendita €477,72	€ 108.582,15	€ 10.858,22
Lotto G	Appesamento di terreno in via Paludicella	Foglio 11 part.444, seminativo irriguo, cl. 4, mq 3.626,00, R.D. €74,91, R.A. €41,20	€ 103.341,00	€ 10.334,10
Lotto H	Appesamento di terreno in via Paludicella con entrostante fabbricato collabente	Foglio 11 part.1899, seminativo irriguo, cl. 4, mq 6.366,00, R.D. €131,51, R.A. €72,33 – part.1870 sub 2, cat. F2	€ 224.181,00	€ 22.418,10
Lotto I	Fabbricato in via Stabia, piani T e 1° con annessa corte	Foglio 11 part. 941, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, mq 108,00, rendita €397,67	€ 285.000,00	€ 28.500,00
Lotto L	Fabbricato in via Cervinia (ex scuola Opromolla), piani S1, T, 1° e 2°	Foglio 10 part. 30, cat. B/5, cl. U, mc 5.970, mq 1.629,00, rendita €6.783,17	€ 475.000,00	€ 47.500,00



Gli immobili indicati nella tabella sono stati inseriti nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni d'immobili facenti parte del patrimonio comunale per il triennio 2024-2025-2026 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.04.2024).

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



Art. 1 – PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Asta pubblica con ammissione **di sole offerte in aumento** rispetto al valore posto a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida.

Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte equivalenti 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.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- a. gli immobili saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, ipoteche, 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;
- b. 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;
- c. all'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere versata la prima rata della somma offerta per l'immobile, pari al 20% dell'offerta;
- d. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, 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;
- e. 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.

Procedura in caso di incanto deserto

Il Comune, nel caso di incanto andato deserto, porrà in essere una procedura di gara a trattativa privata, previa pubblicazione di bando pubblico (*art. 41, comma 1 punto 1) del R.D. n. 827/1924*).

Il Comune successivamente all' esperimento ordinerà ulteriori esperimenti d'asta con riduzione dei valori, che non potrà eccedere il decimo del valore di stima (*art. 6, comma 4, della legge n. 783/1908*).

Qualora andassero deserta anche la successiva procedura il Comune potrà procedere all'affidamento del contratto mediante trattativa privata in quanto la fase di interpello è risultata infruttuosa (*art. 92*



R.D. n. 827/1924)

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 Angri – P.zza Crocifisso n. 23.**

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 23.09.2024** presso il recapito sopraindicato. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

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 iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione: **"Offerta per asta pubblica alienazione immobile LOTTO _____" (inserire il Lotto indicato nella prima colonna della tabella sopra riportata).**

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**, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, 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



R.D. n. 827/1924)

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 Angri – P.zza Crocifisso n. 23.**

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 16.09.2024** presso il recapito sopraindicato. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

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 iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione: **"Offerta per asta pubblica alienazione immobile LOTTO _____" (inserire il Lotto indicato nella prima colonna della tabella sopra riportata).**

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**, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, 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 non sono 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 cauzione pari al valore del 10% dell'importo a base d'asta**, da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- o producendo la ricevuta di versamento sul c/c postale **n. 15076847** intestato a Comune di Angri- Servizio di Tesoreria Comunale, indicando la causale di versamento;
- o tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: **IT39A0538776040000001324333**;
- 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 dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

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

3. **la procura speciale 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 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;
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;
5. estremi cauzione: copia fidejussione ovvero ricevuta di versamento sul c/c postale ovvero copia bonifico.

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, ss.mm.ii..

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore o uguale al prezzo base fissato nel bando di gara.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica presso la Sede della U.O.C. LL.PP., Ambiente e Patrimonio del Comune di Angri, in P.zza Crocifisso 23, in data e ora che sarà resa previo Avviso Pubblico che sarà pubblicato sul sito istituzione dell'Ente: www.comune.angri@legalmail.it.

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 dell'atto notarile di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre 60 gg dalla notifica dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.



Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

In tale caso il Comune di Angri 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.

Il Comune di Angri 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, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Angri per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Art. 4 – PAGAMENTI E GARANZIE

La somma per l'acquisizione dell'immobile stabilito in sede di gara sarà corrisposta al Comune di Angri in **n. 3 rate** da versarsi entro le seguenti scadenze:

- 1° rata entro la stipula del contratto pari al **20%** dell'importo contrattuale.
- 2° rata entro n. 4 mesi dalla sottoscrizione del contratto di vendita pari al **30%** dell'importo contrattuale.
- 3° rata entro e non oltre n. 9 mesi dalla sottoscrizione del contratto pari al rimanente **50%** dell'importo contrattuale.

A garanzia dell'effettivo pagamento dei citati oneri l'aggiudicatario del contratto provvederà, prima della stipula dello stesso, alla consegna di **polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da primario istituto**, a garanzia degli importi previsti dalla 2° e 3° rata del corrispettivo.

La Cauzione versata all'atto dell'istanza di partecipazione al bando, sarà restituita a seguito pagamento dell'ultima rata dei previsti pagamenti.

Il Comune si riserva di respingere polizze assicurative non rientranti nella locuzione di "primario istituto".



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 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, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.

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: **Dott. Giovanni Losco**

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

U.O.C. Lavori Pubblici, Ambiente e Patrimonio

Responsabile del procedimento: Dott. Giovanni Losco

Tel. 081.5168262

Mail: giovanni.losco@comune.angri.sa.it

Costituiscono allegati del presente Bando:

- A. modello di istanza di ammissione alla gara
- B. modello offerta economica
- C. Delibera di C.C. n. 15 del 29.04.2024
- D. Delibera di G.C. n. 30 del 27.02.2024

Angri il 05.07.2024

Il Responsabile U.O.C. LL. PP.,
Ambiente e Patrimonio
Dott. Giovanni Losco

