



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' COMUNALE
IMMOBILI VARI
1° ESPERIMENTO TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

Il Comune di Montecorvino Rovella intende alienare, a mezzo di primo esperimento a trattativa privata mediante gara ufficiosa, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 04/04/2024 di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2024/2026, 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 e approvato con Delibera di C.C. n. 24 del 25.07.2023 come rettificato ed integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 15/09/2023, a seguito di tre trattative di asta pubblica deserte, i seguenti immobili di proprietà comunale:

N°	DATI CATASTALI					UBICAZIONE	CLASSIFICAZIONE	VALOR E	ANNO 2024
	FABBRICATI / TERRENI							UNITARIO	COMPLESSIVO
	Foglio	PART. N.	Sub	Categoria	Superficie mq			EURO/MQ.	(*)
1	2	199	3	C/2	138	VIA TORELLO - MONTECORVINO PUGLIANO	LOCALE DEPOSITO	a corpo	€ 25.200,00
2	9	1285241244242				VIA F. SPIRITO	DEPOSITO (part.1285), FABBRICATO DIRUTO (part. 242) CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO (part. 241/244)	a corpo	€ 23.040,00
3	22	79			19028	FRAZ. MACCHIA DI MONTECORVINO ROVELLA	TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO ARBORATO	a corpo	€ 56.880,00
4	9	1066/1068				FRAZIONE GAURO - VIA PATRIELLO	FABBRICATO CON CORTE EX CARCERE (da accatastare)	a corpo	€ 253.080,00
5	2	479/607			7.944	VIA TORELLO - MONTECORVINO PUGLIANO	TERRENO EDIFICABILE	a corpo	€ 228.960,00
6	12	505				VIA DIANA - FRAZIONE OCCIANO	IMMOBILE COMUNALE EX SCUOLA	a corpo	€ 187.200,00
7	15	457	12	C/6		CORSO VITTORIO EMANUELE 27 - FRAZIONE SAN MARTINO	BOX GARAGE PIANO INTERRATO	a corpo	€ 10.440,00
8	15	457	20	C/6		CORSO VITTORIO EMANUELE 27 - FRAZIONE SAN MARTINO	BOX GARAGE PIANO INTERRATO	a corpo	€ 10.440,00

Che con determina n. 307 del 13/06/2024 è stata indetta la prima trattativa privata mediante gara ufficiosa degli immobili sopra riportati con lo stesso prezzo dell'ultimo esperimento deserto.



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

Gli immobili indicati nella tabella sono puntualmente descritti ed individuati catastalmente nelle relative perizie tecniche disponibili sul sito internet: www.comune.montecorvinorovella.sa.it, nella specifica sezione di pubblicazione del presente Bando.

La presente vendita è effettuata per ogni singolo lotto, catastalmente individuati, e il compratore può partecipare su una o più lotti.

Per ogni unità immobiliare individuata con specifico numero di lotto dovrà essere presentata singola istanza a pena di esclusione.

Si rappresenta inoltre che alcune unità immobiliari attualmente risultano occupate con 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 nella disponibilità del patrimonio dell'Ente.

Sono state redatte opportune perizie di stima per ogni singolo immobile da alienare.

Sono fatti salvi i diritti di prelazione per i beni soggetti a tale condizione e l'aggiudicazione sarà notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

Art. 1) - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Asta a trattativa privata mediante gara ufficiosa 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 di chi avrà formulato la migliore offerta valida, maggiore dell'importo posto a base d'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 contenente 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 oppure è prevista la possibilità di dilazione di pagamento con versamento immediato del 50 % e il saldo entro sei mesi, con polizza fidejussoria a garanzia di detto importo;
- 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,



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

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 Responsabile della vendita qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di prima trattativa privata mediante gara ufficiosa asta pubblica abbia dato esito negativo, si procederà a mezzo di una seconda trattativa privata sempre mediante gara ufficiosa, con un valore minimo opportunamente valutato in relazione al bene da alienare, che in ogni caso non sarà inferiore ad 1/5 del prezzo iniziale, come previsto dall'art. 14, c. 4 del vigente Regolamento. Nel caso di specie mediante trattativa privata mediante gara ufficiosa di cui agli art. 14-15 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. 24 del 25.07.2023 come rettificato ed integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 15/09/2023, 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 Rovella – Piazza Padre Beato Giovanni da Montecorvino – 84096 Montecorvino Rovella.**

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 01 luglio 2024**, 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 immobili comunali vari - 1° esperimento a trattativa privata mediante gara ufficiosa. 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 per ogni lotto 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



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

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 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:

- assegno circolare intestato al Comune di Montecorvino Rovella;
- tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT23S0306976263100000046010**;
- tramite pagamento Pago Pa;
- cauzione sotto forma 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);



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

3) **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 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;

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. 12, 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 04 luglio 2024 a partire dalle ore 10.00** presso la Sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Rovella.

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 stipula dell'atto di compravendita deve avvenire, mediante atto pubblico, entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione di approvazione degli atti della gara.

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, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, escuterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

In tale caso il Comune di Montecorvino Rovella 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 Rovella 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 Rovella 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 la 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 gara 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 sei mesi, 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@pec.comune.montecorvinorovella.sa.it;
- **La suddetta richiesta dovrà essere effettuata comunque entro e non oltre 10 giorni dalla data 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;



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

- 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. Antonietta Coralluzzo dell'Area Tecnica Seconda del Comune di Montecorvino Rovella.

Struttura Area Tecnica Seconda – Ufficio Patrimonio.

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

SETTORE TECNICO - AREA TECNICA SECONDA

Tel. 089.8021627 – 089.8021624

pec: protocollo@pec.comune.montecorvinorovella.sa.it

Costituiscono allegati del presente Bando:

- A. Modello di istanza di ammissione alla gara;
- B. Modello offerta economica;
- C. Perizie di stima.

Montecorvino Rovella, 14/06/2024

Il RdP

Ing. Antonietta Coralluzzo

Il Capo Area Tecnica Seconda
Ing. Paolo Carrafiello