COMUNE DI PIETRAMELARA

Provincia di Caserta

AREA TECNICA

P. Municipio 1 - 81051 Pietramelara (CE)

tel. 0823 648220 -

http://www.comune.pietramelara.ce.it/

e- mail: comunedipietramelara@virgilio.it |

PEC: utc.pietramelara@pec.it

Pietramelara, 29/01/2025 ***Prot. n. 976/2025***

BANDO-DISCIPLINARE "ASTA PUBBLICA"

ALIENAZIONE, MEDIANTE ASTA PUBBLICA, DI BENI IMMOBILI DI ROPRIETA' COMUNALE

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 28 novembre 2024 avente ad oggetto "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;

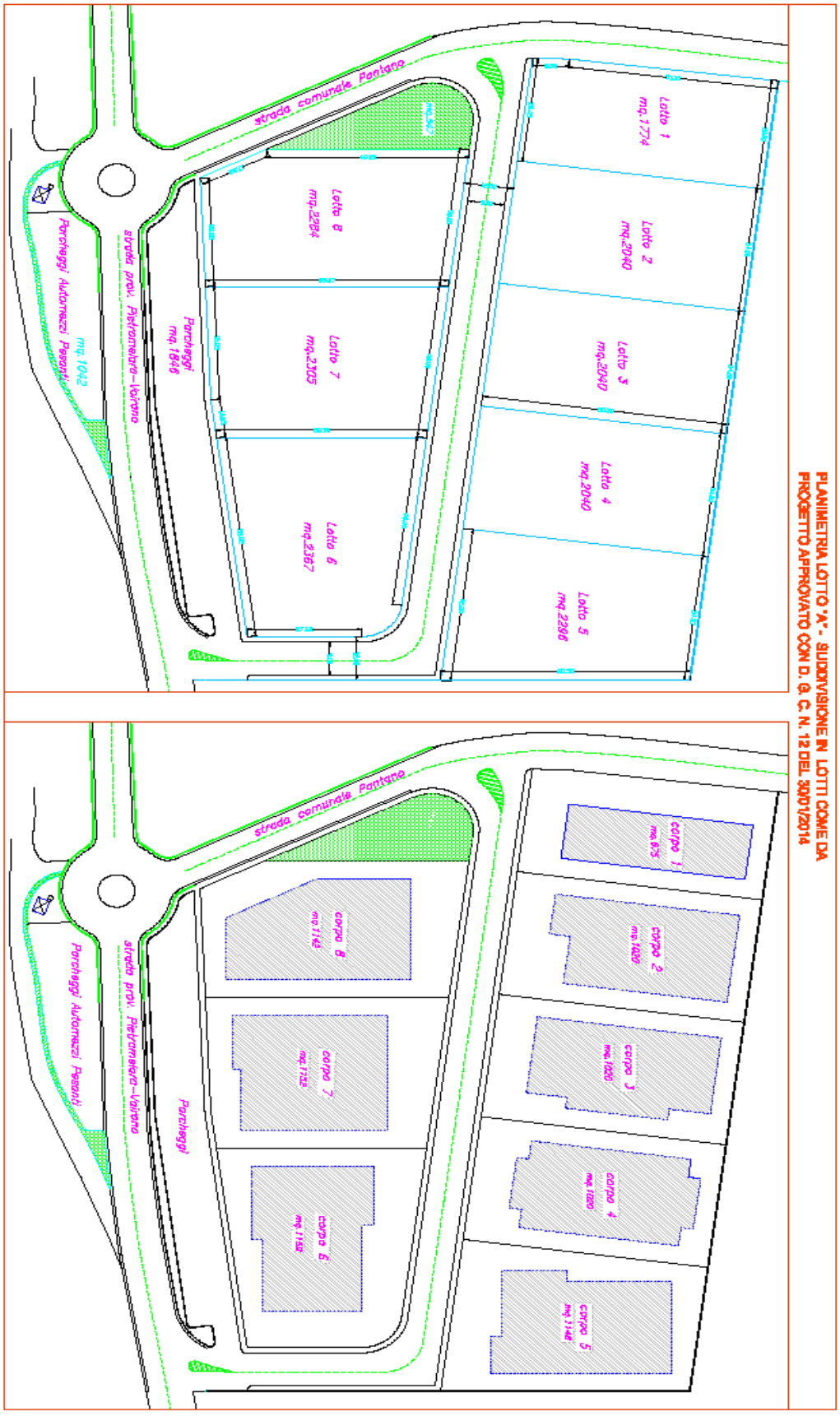
VISTA la determina a contrarre n. 20 REG. GEN. del 22/01/2025 si indice procedura ad evidenzia pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà del Comune di Pietramelara (CE).

STAZIONE APPALTANTE:	Comune di Pietramelara – *P.zza S. Agostino n. 1 – 81051 Pietramelara (CE) -*
Punti di Contatto stazione appaltante:	0823/648220
Pec:	utc.pietramelara@pec.it
e-mail	comunedipietramelara@virgilio.it

il comune di Pietramelara intende alienare, (a mezzo di esperimento ad asta pubblica – pubblico incanto) gli immobili di proprietà sotto elencati,

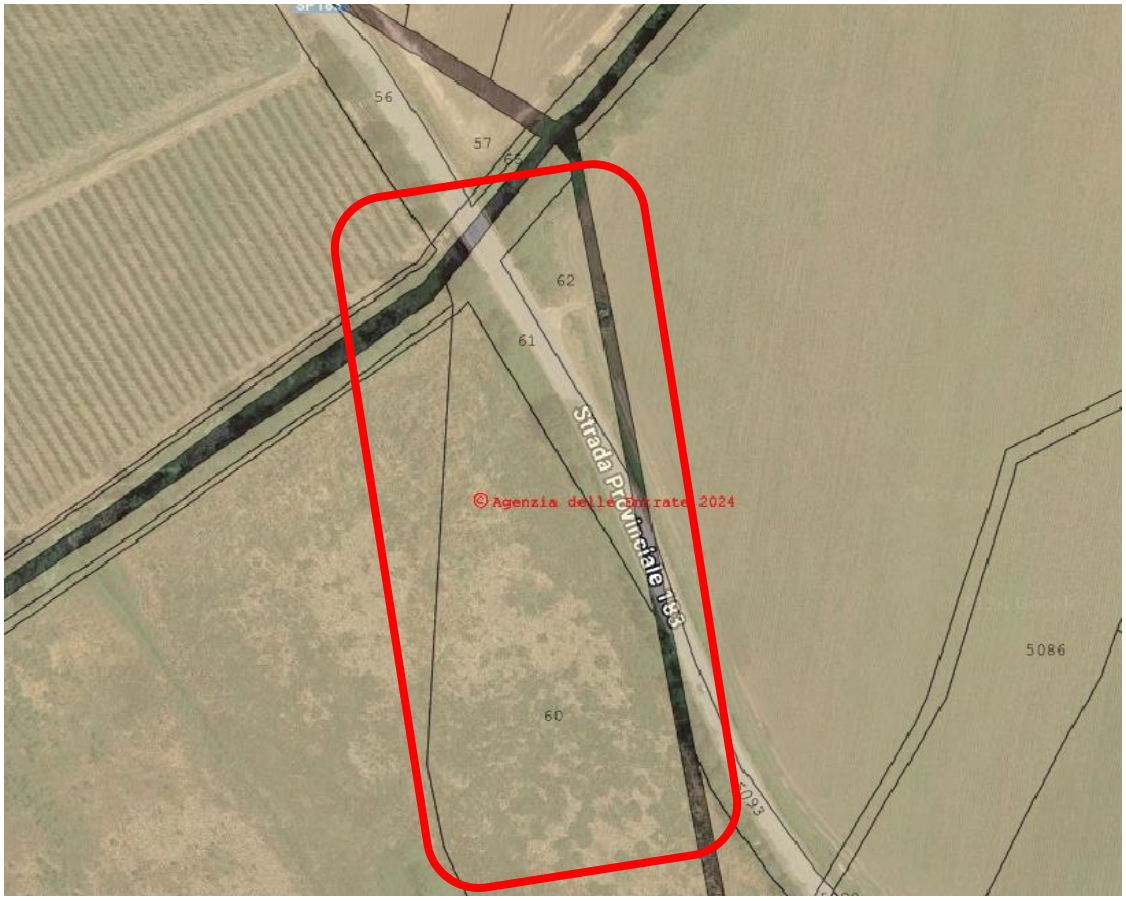
LOTTO	DENOMINAZIONI LOTTI ASTA	CORRISPONDENZA CATASTALE	SUPERFICIE	PREZZO BASE D'ASTA
A	Area ubicata in Località Pantani. Zona classificata (APT), ovvero Aree Produttive in Trasformazione.	Foglio 6 Part. 5108	TOTALI Mq 17.140 (SUDDIVISIBILI) SUDDIVISIBILE IN LOTTI COME DA PROGETTO APPROVATO CON D.G.C. N. 12 DEL 30/01/2014	Valore complessivo euro 624.753,00 VALORE €/mq 36,45
B	Area ubicata in località Pantani. Zona classificata (AGR) ovvero Aree Agronomiche Produttive.	Foglio 5 Part. 60 - 62	TOTALI Mq 14.928	Valore complessivo euro 44.784,00 VALORE €/mq 3,00
C	Area ubicata in località Mancini, denominata *"area mercato"*. Zona classificata Ambiti di Programmazione Condizionata.	Foglio 21 Part. 5471	TOTALI Mq 4.000	Valore complessivo euro 200.000,00 VALORE €/mq 50,00
D	Fabbricato, comune di Teano	Foglio 500 Part. 301	TOTALI ➢ Superficie non residenziale mq. 76.48; ➢ superficie utile abitabile mq. 170; ➢ GIARDINO MQ. 415	Valore complessivo euro 128.694,00 VALORE €/mq: superficie non residenziale mq. 76.48 x (€ 500.00x60%) = € 22.944,00 superficie utile abitabile mq. 170 x € 500.00 = € 85.000,00 GIARDINO MQ. 415 X € 50 = € 20.750,00

LOTTO "A"

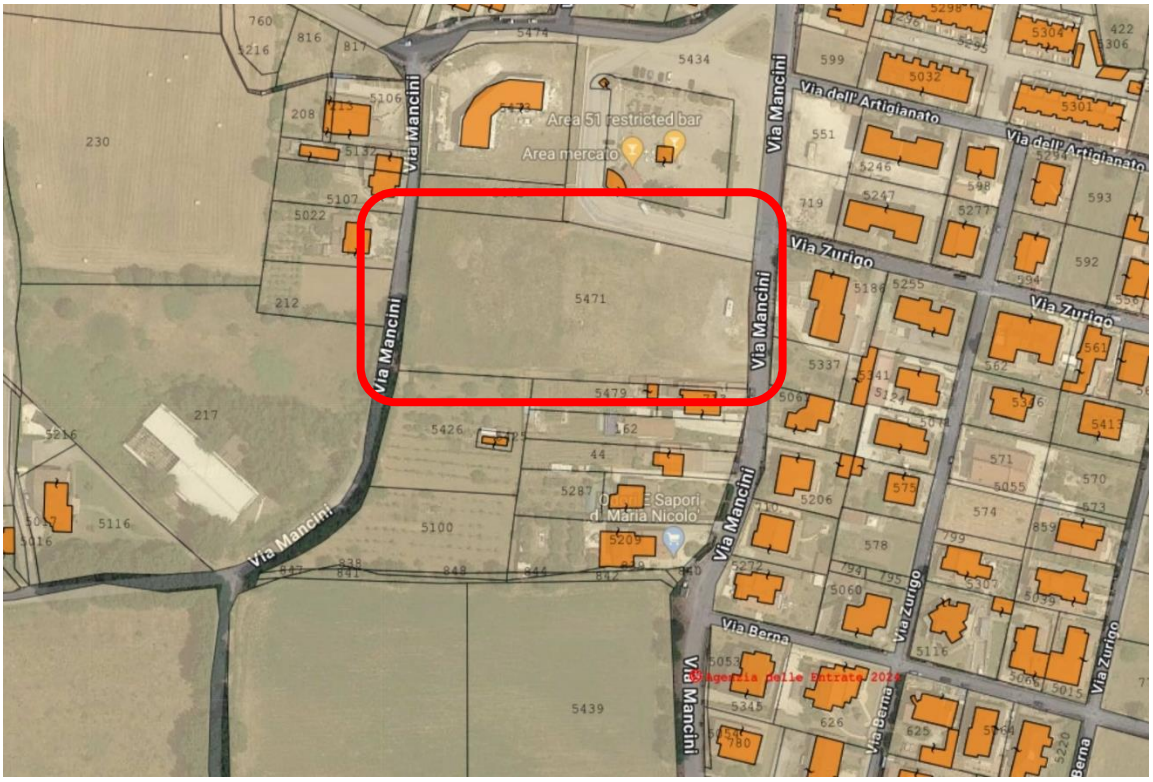


PLANIMETRIA LOTTO "A" - SUDDIVISIONE IN LOTTI COME DA PROGETTO APPROVATO CON D. G. C. N. 12 DEL 30/01/2014

LOTTO “B”



LOTTO “C”



fanno parte del patrimonio disponibile del Comune di Pietramelara e vengono alienati secondo le procedure previste dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e nel rispetto e in conformità al Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 13/09/2013.

La vendita delle Aree sarà effettuata a misura nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse si trovano al momento dell'asta, con ogni servitù attiva e passiva. La superficie definita oggetto di trasferimento sarà quella determinata a seguito della redazione di tipo di frazionamento, a cura e spese della parte acquirente. La destinazione urbanistica vigente delle aree in alienazione è quella riportata nel nuovo PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 31/12/2019.

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica Amministrazione. Tutti i soggetti aggiudicatari dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

L'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base della gara e l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Nel caso di due più offerte uguali si provvederà all'aggiudicazione a norma del 1° comma dell'art.77 del R.D. n.827/24, ovvero si procederà in prima istanza a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti ove essi siano tutti presenti, ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa, nel caso di conferma delle offerte, ovvero di assenza di uno degli offerenti mediante estrazione a sorte.

Per tutte le informazioni dei lotti oggetti di alienazione è presente perizie di stima redatte dall'Ufficio Tecnico comunale ed approvate con Delibera di Consiglio Comunale, nonché le planimetrie di riferimento dei lotti.

ART. 1 – TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per prendere parte all'asta gli/le interessati/e dovranno far pervenire, in maniera distinta per ciascun **LOTTO** oggetto di vendita, un plico sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura. Sul plico deve essere indicato il seguente indirizzo: **COMUNE DI PIETRAMELARA P.ZZA S. AGOSTINO N.1 81051 PIETRAMELARA (CE).** Inoltre, le busta offerte, **a pena di esclusione**, dovrà riportare sul frontespizio l'indicazione del mittente (nome, cognome, indirizzo) e la dicitura: **"OFFERTA PER ASTA PUBBLICA PROT. ...../2025 – LOTTO ....."** e dovranno pervenire entro e non **OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 10 MARZO 2025.**

La consegna della documentazione potrà avvenire:

- A mano, presentandola all'ufficio protocollo del Comune, accompagnata da fotocopia della busta sulla quale verrà posto il timbro di ricezione.
- A mezzo posta con raccomandata A/R, oppure tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia).

La presentazione delle offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento indennizzo alcuno.

A pena di esclusione di ciascuna offerta, non è consentita, la presentazione – direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e – di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto.

Gli/le interessati/e a più lotti dovranno far pervenire in distinti plichi tante offerte quanti sono i lotti cui sono interessati/e.

- E' ammessa la presentazione di offerta per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nella busta contenente i documenti. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegata/a in capo al/alla delegante.

- E' ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di più persone le quali, in tal caso, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti del Comune.

- E' ammessa la presentazione di offerta per persona/e da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924. In tal caso, nella dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare; tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara saranno comunque rese in proprio nome, così come in proprio nome saranno assunti gli impegni.

L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare di essere garante e obbligato/a solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di

contrarre o non legittimamente autorizzata o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero, ancora, la persona nominata non accetti l'aggiudicazione o non addivenga alla stipulazione dell'atto per causa a lei imputabile, l'offerente sarà considerato/a a tutti gli effetti aggiudicatario/a in luogo di colui/colei con il/la quale non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/della contraente finale.
In difetto di offerta per persona da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la co-intestazione al coniuge in regime di comunione dei beni.

ART. 2 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La busta di cui sopra, a pena di esclusione, dovrà contenere:

- **BUSTA "A" DEVE CONTENERE:**

- **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** - modello *Allegato A* al presente Disciplinare – sottoscritta dall'offerente (vedi successivo articolo 2.1);
- **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE** - modello *Allegato B* al presente Disciplinare - sottoscritta dall'offerente (vedi successivo articolo 2.2) e accompagnata da fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore;
- **QUIETANZA DI DEPOSITO** (vedi successivo articolo 2.4).

- **BUSTA "B" DEVE CONTENERE:**

- esclusivamente **l'OFFERTA ECONOMICA** – modello *Allegato C* sottoscritta dall'offerente (vedi successivo articolo 2.3);

2.1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta in bollo (marca da euro 16,00) utilizzando il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato A), sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti – dal/dalla legale rappresentante e non dovrà essere sottoposta a condizioni. La mancata sottoscrizione dell'istanza o l'apposizione in essa di condizioni comporterà l'esclusione dell'offerta presentata.
In caso di partecipazione congiunta, l'istanza, contenente tutte le indicazioni e dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato A), dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti; gli stessi dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e resteranno solidalmente obbligati; in caso di mancata sottoscrizione da parte di un offerente, l'offerta sarà considerata validamente presentata dagli altri, a condizione che questi ultimi abbiano sottoscritto anche tutti gli altri documenti di partecipazione alla gara; in caso contrario l'offerta presentata sarà esclusa.

2.2 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione - rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii. - dovrà essere redatta in carta semplice utilizzando il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato B).

La stessa dovrà essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del soggetto che la sottoscrive (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e). La mancata allegazione del documento e/o la mancata sottoscrizione della dichiarazione sostitutiva di certificazione o l'apposizione in essa di condizioni comporterà l'esclusione dell'offerta presentata.

In caso di partecipazione congiunta, la dichiarazione sostitutiva di certificazione - contenente per ciascun partecipante tutte le indicazioni e dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato B) - dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che hanno sottoscritto l'istanza, a pena di esclusione dell'offerta; gli stessi dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e resteranno solidalmente obbligati.

2.3 BUSTA CHIUSA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice utilizzando il modello allegato al presente Disciplinare *(Allegato C)* e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione.

A pena di esclusione, detta offerta dovrà essere:

1. incondizionata;
2. sottoscritta;
3. pari o superiore al prezzo a base d'asta
4. inserita in un'apposita busta chiusa con nastro adesivo o colla.

Sulla busta sigillata contenente **l'offerta economica** dovrà essere riportato:

- il nome del/della concorrente;
- la scritta: **"CONTIENE OFFERTA ECONOMICA -LOTTO ……..".**

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che hanno sottoscritto l'istanza, a pena di esclusione della stessa.

2.4 QUIETANZA DI DEPOSITO

Il deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, dovrà essere di importo pari al 10% del valore a base d'asta del/dei Lotti per cui si intende presentare offerta. Il predetto deposito cauzionale sarà svincolato in favore dei soggetti non aggiudicatari al momento della stipula del contratto di compravendita e comunque non oltre 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

A pena di esclusione dell'offerta, la prova del deposito (ricevuta di versamento, assegno circolare non trasferibile, fideiussione bancaria) intestata Comune di Pietramelara, dovrà essere inserita nel plico.

ART. 3 AGGIUDICAZIONE

3.1 TERMINI GENERALI

Alle ore 10:30 del giorno 13 MARZO 2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietramelara, P.zza S. Agostino 1, la Commissione di gara appositamente nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste pervenute nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente bando a pena di esclusione.

In tutti i casi in cui la Commissione pronuncerà l'esclusione dalla partecipazione alla gara (fuori dal caso in cui le cause di esclusione riguardino l'offerta economica), le offerte economiche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nella busta di cui al precedente punto1. del presente Disciplinare ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'OFFERTA ECONOMICA. In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, l'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai/alle concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

L'aggiudicazione per ciascun Lotto, verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta. E' ammessa l'aggiudicazione di più Lotti al/alla medesimo/a concorrente. In caso di parità di valide offerte ed esse siano accettabili, si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli, a offerta segreta o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno il presidente di gara. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove gli offerenti non siano presenti, o non vogliano migliorare l'offerta la sorte deciderà chi dovrà essere l'aggiudicatario.

È pertanto onere di ciascun/ciascuna offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Ove nessuno/a di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

L'aggiudicazione verrà pronunciata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione diverrà vincolante per l'Amministrazione

allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura e di trasferimento definitivo della proprietà.
L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di PIETRAMELARA per 15 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.
Ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie, il deposito cauzionale prestato verrà restituito nel più breve tempo possibile e comunque entro 60 gg. Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.
L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.
Si precisa che la presentazione di offerte e/o l'esistenza di diritti di prelazione non costituiscono obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

ART.4 TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 STIPULA DELL'ATTO

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dal Comune di PIETRAMELARA con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.
L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro 60 (sessanta) giorni nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dal Comune di PIETRAMELARA ed inviato a mezzo PEC o lettera raccomandata, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta). Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

L'atto verrà rogato da notaio/a incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali, accessorie e conseguenti; si precisa che l'alienazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni ed autocertificazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione,

verrà pronunciata la decadenza dalla stessa e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito per la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario/a; L' Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, sino all'esaurimento della graduatoria stessa), nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Disciplinare.

4.2 SPESE D'ASTA

Le spese di pubblicazione dell'avviso di gara saranno ripartite tra gli/le aggiudicatari/e in proporzione al valore a base d'asta di ciascun Lotto e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione.

4.3 CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene dovrà essere effettuata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto.

ART. 5 VARIE

5.1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario/a in relazione al/alla trasferimento/costituzione del diritto è competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE). Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al R.D. n. 827/1924 n. 827, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia e Regolamenti comunali inerenti.

5.2 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.

5.3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è l'Arch. Gaetano AURICCHIO, TEL 0823/648220.
Sul sito internet del Comune di Pietramelara verranno pubblicati l'Avviso d'Asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del disciplinare con i relativi allegati è disponibile inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara (CE).
Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.
Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC.

E’ possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara e/o prenotare un sopralluogo attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: utc.pietramelara@pec.it

Gli interessati possono visitare gli immobili previo appuntamento telefonico o mezzo pec.
Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare.
Pietramelara lì 03/02/2025

Il Responsabile
F.TO Arch. Gaetano AURICCHIO