



COMUNE DI SERRARA FONTANA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
STAZIONE DI CURA SOGGIORNO E TURISMO ESTIVA ED INVERNALE

SERVIZIO TECNICO

PROT. N. 6376 DEL 05.07.2024

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

**Per la vendita di un immobile di proprietà comunale
sito in località Sant'Angelo**

in esecuzione della delibera n. 36 del 30.05.2024 e della delibera di indirizzo n. 73 del 09.05.2024

**IL COMUNE DI SERRARA FONTANA
RENDE NOTO**

il giorno **08.08.2024**, alle ore **11:00**, presso gli Uffici del Servizio Tecnico Comunale, siti presso la casa comunale in Via Roma 79, Serrara Fontana, si aprirà l'asta pubblica con il criterio del massimo rialzo sul prezzo estimativo previsto nel bando, da esprimere con offerta segreta, per la vendita del seguente beni immobile:

- **N° 1 unità immobiliare deposito sita nel Comune di Serrara Fontana, località Sant'Angelo alla via Petrelle n. 30;**

Trattasi di un fabbricato baraccale destinato a deposito ubicato in località Sant'Angelo alla via Petrelle n. 30, accessibile dalla pubblica via a mezzo di un ingresso pedonale. Il piccolo fabbricato veniva realizzato con autorizzazione n. 12/80 che prevedeva l'istallazione di una baracca smontabile sul suolo comunale adiacente al ristorante "Emanuela". Il fabbricato si sviluppa su un solo livello - piano terra - per la superficie lorda mq 21,50, superficie totale netta interna di 17 mq con altezza utile interna di m 2,70, al deposito è annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante il fabbricato di superficie mq 17,80.

Dati catastali: Foglio 21, part. 180 sub 2, Categoria C/2, classe 5 Rend. Cat. 63,21 euro

Stato dell'immobile: occupato

Prezzo a base d'asta: Euro 59.174,50

CONDIZIONI GENERALI

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. Gli interessati potranno accedere alla documentazione tecnica ed amministrativa disponibile e chiedere di effettuare sopralluoghi, contattando, in orario di ufficio, l'ufficio tecnico comunale al numero 0819048823/9048850, pec: utclavoripubblici.serrarafontana@asmepec.it Gli interessati dovranno specificare il proprio nominativo, l'oggetto della richiesta e la motivazione della richiesta.

1. L'asta sarà tenuta mediante offerte segrete con il criterio del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene riportato nel bando e posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente Avviso d'asta
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente Avviso.
4. Saranno ammessi a partecipare all'asta tutti coloro in possesso dei requisiti di partecipazione.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non si avrà almeno un'offerta valida.

CONDIZIONI DI VENDITA DELL' IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato baraccale destinato a deposito ubicato in località Sant'Angelo alla via Petrelle n. 30, accessibile dalla pubblica via a mezzo di un ingresso pedonale. Il piccolo fabbricato veniva realizzato con autorizzazione n. 12/80 che prevedeva l'istallazione di una baracca smontabile sul suolo comunale adiacente al ristorante "Emanuela". Il fabbricato si sviluppa su un solo livello - piano terra - per la superficie lorda mq 21,50, superficie totale netta interna di 17 mq con altezza utile interna di m 2,70, al deposito è annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante il fabbricato di superficie mq 17,80.

Dati catastali: Foglio 21, part. 180 sub 2, Categoria C/2, classe 5 Rend. Cat. 63,21 euro

Stato dell'immobile: occupato

Prezzo a base d'asta: Euro 59.174,50

Lo stato di conservazione e delle finiture è scadente.

Il fabbricato ricade:

- P.T.P dell'isola d'Ischia: zona di protezione integrale P.I.
- PUC adottato: zona B5 Impianti termali, piscine parchi e giardini balneari e ricreativi
- PRG: zona A1 Centro Urbano di rilevante interesse ambientale

Si evidenzia che ai sensi dell'art.9 del regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare approvato con delibera di C.C. n. 15 del 30.07.2020, l'occupante, ricorrendone le condizioni, potrà esercitare diritto di prelazione all'acquisto attraverso esplicita accettazione del prezzo del maggior offerente.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al successivo punto 1, unitamente alla documentazione di cui al punto 2, al Protocollo Generale del Comune di Serrara Fontana, Via Roma n. 79, Napoli, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 07.08.2024**, mediante raccomandata A/R o mediante consegna a mano presso il predetto Ufficio. Ai fini della partecipazione, in ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata. Il Comune di Serrara Fontana è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Non sono ammesse offerte per telegramma. I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) offerta d'asta (Allegato 1);
- 2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da

copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

a) se si partecipa per proprio conto o per persona da nominare: dichiarazione del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'articolo 67 del D.Lgs. n. 159 del 2011;

se si partecipa per conto di altre persone fisiche: oltre alle dichiarazioni di cui al punto a) riferite al rappresentato, è necessario allegare la procura speciale in originale con firma autenticata per atto pubblico o scrittura privata;

b) se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto: oltre alle dichiarazioni di cui al punto a), si devono allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare, di liquidazione, coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

c) se si partecipa per conto di una persona giuridica: oltre alle dichiarazioni di cui al punto a), si devono allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquistare il bene per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo). Nel caso di Società Commerciali è necessario altresì allegare i documenti comprovanti che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare, di liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata;

d) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente Avviso;

e) i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;

f) per le persone giuridiche: l'iscrizione presso il registro delle imprese e di non essere incorse nell'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, del D.Lgs. N.231/2001;

g) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione, catastale, edilizia e urbanistica;

h) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio derivante dallo stato di cui sopra, esonerando, pertanto, il comune di Serrara Fontana da ogni responsabilità al riguardo.

La vendita viene perfezionata con contratto stipulato nelle forme e nei modi del Codice Civile.

Il contratto viene stipulato entro novanta giorni dall'aggiudicazione disposta con determinazione del responsabile del servizio.

Preventivamente all'atto della stipula del contratto di compravendita l'aggiudicatario dovrà esibire la documentazione rilasciata dagli organi competenti relativa a quanto auto certificato nell'Allegato 2

qualora non sia stata già allegata alla domanda.

Il contratto potrà essere stipulato solo in seguito all'acquisizione da parte dell'Ente della certificazione prevista dalle disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa, di data non anteriore a sei mesi e, comunque, in esito alla conclusione della fase dei controlli di legge.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. In questo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto del mandante.

L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante ed obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso l'ufficio tecnico del comune di Serrara Fontana, Via Roma n.79, Serrara Fontana, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare, sempre entro tre giorni da quello del verbale di aggiudicazione, detta dichiarazione mediante scrittura privata con firme autentiche da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui alla lettera a).

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

3) Ciascun concorrente, per essere ammesso all'asta, dovrà presentare la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10 % del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- deposito in contanti, presso la Tesoreria dell'Ente, alle seguenti coordinate bancarie: Codice IBAN: IT 25W 01030 39740 000000790846 – Monte dei Paschi di Siena;
- fidejussione bancaria "**a prima richiesta**" recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C., rilasciata da Aziende di Credito a ciò abilitate, con validità di almeno giorni 180 dalla data dell'asta;
- polizza assicurativa "**a prima richiesta**" recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.31 del 08 febbraio 2000 compilato dall'ISVAP (allegato 3), con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta.

Il plico contenente l'offerta, in busta chiusa e sigillata, controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura "**Asta pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà dell'Ente ubicato in Serrara Fontana località Sant'Angelo**" ed essere indirizzato a: "**Comune di Serrara Fontana, Via Roma n. 79, 80081 Serrara Fontana – Ufficio tecnico**".

Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, **due buste** chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, **A) "DOCUMENTI"**, **B) "OFFERTA"**, quest'ultima chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta A) "DOCUMENTI" andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 2) e al punto 3); nella busta B) "OFFERTA" dovrà essere inserito il modello di offerta "Allegato 1", sottoscritto dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerta ha natura di proposta inderogabile. E' pertanto immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Serrara Fontana consegue all'aggiudicazione definitiva.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E CONDIZIONI DI VENDITA

1. Il Presidente della Commissione d'asta apre i plichi, esamina la documentazione allegata agli stessi e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte. **L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida.** Il prezzo offerto dovrà essere superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara espresso in cifre ed in lettere. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in casodi discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per il Comune di Serrara Fontana. L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 giorni. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando.

2. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto "***Asta pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà dell'Ente ubicato in Serrara Fontana località Sant'Angelo***". Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

3. Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita. L'avvenuta aggiudicazione verrà comunicata nelle forme e modi di legge affinché venga fissata la data per procedere alla stipula del rogito, che avverrà presso un notaio prescelto dallo stesso contraente e comunicato al Comune di Serrara Fontana precedentemente alla sottoscrizione dell'atto. Sono poste a carico dell'acquirente/aggiudicatario tutte le spese contrattuali e consequenziali, incluse le imposte, le tasse, spese notarili ed aggiornamenti catastali.

4. Il deposito a garanzia dell'offerta, se fatto in contanti presso la Tesoreria dell'Ente sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata preventivamente alla stipula del contratto alla Tesoreria dell'Ente. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al saldo del prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del

contratto secondo le modalità indicate dal Comune di Serrara Fontana e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, unitamente alla documentazione di cui al punto 2), si procederà alla stipula del contratto.

5. Gli immobili verranno alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non si darà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque altra differenza. Il comune di Serrara Fontana non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione, ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. In tale evenienza il Comune di Serrara Fontana si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

6. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

AVVERTENZE

Il trattamento dei dati pervenuti avverrà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi dell'art. 11 del Decreto Legislativo, 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. Titolare del trattamento è il Comune di Serrara Fontana, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti previsti dall'art. 7 del citato Decreto Legislativo.

Si procederà ai termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Allegati:

- Allegato n.1 (modello offerta)
- Allegato n.2 (modello autodichiarazioni)
- Scheda catastale

Serrara Fontana , li 05.07.2024

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Alessandro Vacca