



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

(PROVINCIA DI SALERNO)

UFFICIO TECNICO COMUNALE - 5° SETTORE -
MANUTENZIONI-PATRIMONIO-UFFICIO di PIANO per PUC
- SERVIZIO PATRIMONIO -

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE COMPLESSI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE

In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 30/09/2021 con cui è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2021/2023, ai sensi dell'art. 58 della Legge 133 del 2008 e s.m.i., del Comune di Castel San Giorgio, si rende noto che

IL GIORNO 18 MAGGIO 2022, ALLE ORE 11,00

presso il Comune di Castel San Giorgio – Ufficio Tecnico Comunale – Piazza A. Amabile, 1 – 84083 Castel San Giorgio, avrà luogo un'asta pubblica per la vendita delle sottoelencate unità immobiliari.

LOTTO	UBICAZIONE E TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PREZZO A BASE D'ASTA	NOTA
1	Immobile fatiscente (unità collabenti - F/2) destinato parte a fabbricato rurale e parte a fabbricato per civile abitazione disposto su tre livelli per una superficie complessiva pari a mq. 180,00 ca, con annesso terreno, destinato a giardino, di superficie catastale pari mq. 144,00 sita in via Santa Maria di Costantinopoli – frazione Campomanfoli – Castel San Giorgio	Foglio 5 mappale 140 sub. 6 (ex sub 2); Foglio 5 mappale 140 sub. 7 (ex sub 4); Foglio 5 – mappale n. 141;	€ 40.000,00	Libero
2	Area di sedime di fabbricato demolito a seguito dell'evento sismico del 1980 di circa 88,00 mq sita in via Piave – frazione Santa Croce –	Foglio 8 mappale 93 sub. 1;	€ 11.000,00	Libero

	Castel San Giorgio	Foglio 8, mappale 93, sub. 2;		
--	--------------------	----------------------------------	--	--

* * *

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Lotto 1 = via Santa Maria di Costantinopoli – frazione Campomanfoli

In Castel San Giorgio, provincia di Salerno, alla Frazione Campomanfoli ed in prossimità della Via Santa Maria di Costantinopoli, con ingresso dal Vicolo III, è allocato un immobile fatiscente (unità collabenti) già destinato parte a fabbricato rurale e parte a fabbricato per civile abitazione disposto su tre livelli per una superficie complessiva pari a mq. 180,00 ca, con annesso terreno, destinato a giardino, di superficie catastale pari mq. 144,00. Il manufatto, realizzato in epoca antecedente la data del 1° settembre 1967 secondo i criteri costruttivi tradizionali del luogo (*muratura di tufo*), allo stato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, tanto da essere inserito in Catasto Fabbricati nella categoria di "UNITA' COLLABENTI", ovvero manufatto allo stato "INAGIBILE" in quanto fatiscente e privo di impianti tecnologici (elettrico - idrico - riscaldamento). Il Terreno, pertinenziale al fabbricato innanzi descritto, costituito dal mappale n. 141 per una superficie catastale complessiva di mq. 144,00, si presenta di natura pianeggiante e di forma geometrica trapezoidale irregolare, allo stato incolto e in condizioni di totale abbandono. I cespiti sono di esclusiva proprietà del Comune di Castel San Giorgio e sono pervenuti a mezzo di atto di donazione del 24.09.2014 (rep. 1920) per Notar Teresa Lomonaco. Gli immobili sono così classificati negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati in Comune di Castel San Giorgio:

P.R.G. (vigente)

Zona "A" Residenziale di Conservazione dei Volumi

(Fabbricato: Foglio 5 - mapp. n. 140)

Zona "F" di Uso Pubblico – Attrezzature di Interesse Generale

(Terreno: Foglio 5 – mapp. n. 141)

P.U.C. (D.G.C. n. 366 del 20.12.2018 - Adozione)

(D.G.C. n. 82 del 05.04.2019 - Determinazioni sulle Osservazioni)

Zona "A" Aree Urbane esistenti a Carattere Storico, Artistico o di Pregio Ambientale

Lotto 2 = via Piave – frazione Santa Croce

Trattasi di area di sedime di circa 88,00 mq di un fabbricato demolito a seguito dell'evento sismico del 1980, divenuto di esclusiva proprietà comunale dietro pagamento del buono contributo concesso all'ex proprietario, ai sensi della Legge 219/1980 art. 9, in forza di atto di cessione (Rep. 34707 – Racc. 7374) per Notar Troiano del 28.10.1994. Sotto il punto di vista urbanistico, l'area non potrà essere sfruttata per la realizzazione di nuove volumetrie.

* * *

Ciascun lotto sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche manutentivo) e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti pesi ed oneri, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi, pertinenze e dipendenze, libero comunque da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte e tasse.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono disciplinate, oltre che dal presente Avviso, dal Regio Decreto n. 827/1924 e dal Regolamento per le alienazioni degli immobili di proprietà del Comune di Castel San Giorgio, che i partecipanti alla procedura hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta la documentazione afferente ai lotti posti in vendita, sul sito del Comune di Castel San Giorgio <https://www.comune.castelsangiorgio.sa.it/> o presso il Servizio Patrimonio del Comune di Castel San Giorgio, nei giorni e orari di apertura.

Sono ammesse a partecipare all'asta tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile; sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente competente.

Non sono ammesse:

- offerte a ribasso;
- offerte condizionate;

- offerte espresse in modo indeterminato ovvero con riferimento ad altra offerta propria o di altri.

I soggetti interessati dovranno far pervenire a questa Amministrazione la domanda di partecipazione – redatta secondo il modello *fac simile* allegato al presente avviso, e sottoscritta dal partecipante o dal legale rappresentante in caso di persona giuridica – unitamente all'offerta economica, al Comune di Castel San Giorgio, mediante plico sigillato da recapitare o a mezzo posta (mediante racc. a/r) oppure consegna diretta all'Ufficio del Protocollo Generale del Comune di Castel San Giorgio.

Il plico – sul quale dovrà essere indicato il nome del partecipante e la seguente dicitura: **“avviso di asta pubblica per l'alienazione di 2 unità immobiliari site nel Comune di Castel San Giorgio”** – deve essere indirizzato al Comune di Castel San Giorgio, Servizio Patrimonio, Piazza A. Amabile, 1, e deve pervenire, **inderogabilmente ed a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del giorno 17/05/2022.**

N.B.: Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente; l'Amministrazione Comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore). Farà fede il timbro della data e dell'ora posto dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento.

Il plico dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà contenere:

BUSTA NUMERO 1:

Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura con l'indicazione del lotto a cui si intende partecipare: **“avviso di asta pubblica per l'alienazione di 2 unità immobiliari site nel Comune di Castel San Giorgio - Lotto____. Busta numero 1: documentazione amministrativa - garanzia”**.

La busta dovrà essere chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà contenere:

- **la domanda**, redatta secondo uno dei fac-simile allegati al presente avviso (allegato 1 per le persone fisiche o allegato 2 per le persone giuridiche), ovvero in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- **copia di un documento di riconoscimento** in corso di validità del soggetto che rende la dichiarazione;

- **idonea garanzia* per l'acquisto, pari al 10% del valore posto a base dell'asta.**

Nel caso in cui la domanda sia presentata da una persona giuridica, questa dovrà altresì inserire nella busta n.1, copia dello statuto della società, dichiarato conforme all'originale vigente dal legale rappresentante, nonché certificato della Camera di Commercio attestante i poteri del legale rappresentante.

** Precisazione sulla garanzia: La garanzia, per intero, è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario; diversamente, essa sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale come anticipo del prezzo finale. **La garanzia deve essere presentata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Castel San Giorgio, oppure mediante fideiussione bancaria.** La fideiussione bancaria, però, dovrà 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 Amministrazione aggiudicatrice; deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta; deve prevedere che lo svincolo della garanzia avvenga solo previa autorizzazione dell'Amministrazione aggiudicatrice.*

La mancata costituzione della garanzia o la costituzione di una garanzia minore del prescritto 10% del prezzo a base d'asta sarà motivo di esclusione. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti all'asta saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva mediante consegna materiale del titolo costitutivo già allegato all'offerta. Qualora il soggetto aggiudicatario non adempia all'obbligazione di pagamento, nei modi e nei tempi previsti dal presente regolamento, oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, come rilevato, la cauzione sarà automaticamente trattenuta senza indugio dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuale ulteriore risarcimento del danno.

BUSTA NUMERO 2:

Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura, con l'indicazione del lotto a cui si intende partecipare: **“avviso di asta pubblica per l'alienazione di 2 unità immobiliari site nel Comune di Castel San Giorgio. Lotto_____. Busta numero 2: offerta economica”.**

La busta dovrà essere chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà contenere l'offerta economica, che deve essere redatta secondo uno dei modelli fac-simile allegati al presente avviso (allegato 3 per le persone fisiche o allegato 4 per le persone giuridiche).

Nella formulazione dell'offerta, il prezzo deve essere espresso in cifre ed in lettere. Nel caso di discordanza tra l'offerta indicata in lettere e quella indicata in cifre, è ritenuta valida quella più conveniente all'amministrazione, ai sensi dell'art.12 del Regolamento comunale.

Le offerte non possono essere presentate a ribasso e non sono ammesse offerte per persone da nominare.

È ammessa la presentazione di domande per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione.

È consentita la presentazione di offerte cumulative da parte di due o più soggetti; in tal caso:

- a) la domanda di partecipazione (allegato 1 o allegato 2) e l'offerta economica (allegato 3 o allegato 4) dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti;
- b) l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, i quali sono solidalmente responsabili per il pagamento del corrispettivo o di ogni altra spesa relativa al trasferimento;
- c) l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari, a meno che non sia richiesto diversamente dai soggetti in fase di stipula dell'atto.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono motivi di esclusione:

- 1. Il mancato rispetto del termine stabilito dal presente avviso per la presentazione della domanda;
- 2. Il plico risulta non chiuso e/o non sigillato e/o non controfirmato sui lembi;
- 3. All'interno del plico manca la documentazione di una delle due buste sopra dettagliate;
- 4. La domanda non è redatta in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- 5. La domanda è priva di documento di riconoscimento in corso di validità;
- 6. La domanda è priva di firma;
- 7. L'offerta è priva di firma;
- 8. L'offerta indicata è inferiore al prezzo posto a base d'asta;

9. La procura speciale per la presentazione dell'offerta non è stata fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un notaio;
10. La mancata costituzione della garanzia o la costituzione di una garanzia minore del prescritto 10% del prezzo a base d'asta.
11. L'allegazione di un assegno bancario anziché circolare.

Non è causa di esclusione l'aver inserito la documentazione prevista per la busta n.1 direttamente nel plico (senza il suo inserimento in una busta chiusa), a condizione che la documentazione di cui alla busta n.2 sia effettivamente contenuta in una busta chiusa e sigillata, inserita nel plico

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta pubblica sarà tenuta secondo le modalità disposte dell'art. 73 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato (Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827), ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso e tali offerte. L'asta sarà espletata secondo quanto previsto dall'art. 12 del Regolamento Comunale.

L'asta pubblica, nelle modalità descritte nel presente articolo, avrà luogo, in seduta pubblica, presso gli uffici del Servizio Patrimonio del Comune di Castel San Giorgio, ubicato Piazza A. Amabile, 1, nel giorno 18/05/2022 alle ore 11,00.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Comunale, la seduta sarà presieduta dal Funzionario Responsabile 5° Settore (*Patrimonio*) del Comune di Castel San Giorgio con l'assistenza di due esperti di provata esperienza; il dirigente nomina un segretario verbalizzante.

La commissione procederà a:

- numerare i plichi eventualmente pervenuti secondo l'ordine di acquisizione al protocollo dell'Ente, a verificarne l'integrità, all'apertura dei plichi nell'ordine di presentazione degli stessi;
- verificare l'integrità della busta numero uno, alla sua apertura ed all'ammissione dei concorrenti, verificando la corrispondenza fra quanto dichiarato da ciascun concorrente e quanto previsto nell'avviso d'asta;
- verificare l'integrità della busta numero due presentata dai concorrenti ammessi, alla sua apertura ed a verificare la regolarità dell'offerta;
- redigere la graduatoria delle offerte pervenute.

L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente; in caso di offerte di pari importo, in sede di aggiudicazione, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta già presentata o, ancora, entrambe le offerte migliorative si eguaglino, si procede all'aggiudicazione in base al criterio della priorità temporale della presentazione delle offerte, da accertarsi mediante l'ordine cronologico di protocollo.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del presidente della gara. Il verbale non determina alcun effetto ulteriore rispetto all'individuazione del soggetto provvisoriamente aggiudicatario; solo l'aggiudicazione definitiva determinerà il diritto dell'aggiudicatario a procedere, previo l'integrale pagamento dell'importo offerto e delle imposte e diritti successivi, alla stipula del rogito notarile.

La seduta della procedura potrà essere rimandata, sospesa ed aggiornata ad altra data ed ora. Di ciò verrà fornita comunicazione a mezzo avviso pubblico sul seguente sito istituzionale del Comune di Castel San Giorgio: <https://www.comune.castelsangiorgio.sa.it/>.

A conclusione la Commissione procederà, quindi, all'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente e successivamente si provvederà a verificare il possesso concreto di tutti i requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio nella domanda di partecipazione, determinando, se del caso, l'esclusione del partecipante o di non procedere all'aggiudicazione (o non stipulare il contratto, a seconda dei casi), con escussione della garanzia in caso di mancato possesso di tali requisiti o falsità in atti, nelle dichiarazioni o documenti allegati e presentati (in caso di domande cumulative, l'esclusione di uno di essi determina, automaticamente, l'esclusione di tutti gli altri compartecipanti), o comunque in caso di mancata sottoscrizione dell'atto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario.

In tale ultimo caso, il Funzionario Responsabile, all'atto dell'esclusione, ha facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione verso il concorrente successivo e così di seguito.

All'esito della procedura e delle verifiche di cui ai punti precedenti, nei modi e termini del presente avviso e del Regolamento, l'Amministrazione Comunale procederà alla

comunicazione dell'aggiudicazione definitiva all'avente diritto e, successivamente, alla stipula del contratto di vendita ed al trasferimento dell'unità immobiliare.

Le offerte presentate non sono mai considerate vincolanti per l'Amministrazione Comunale che, per motivate ragioni di interesse pubblico, può in ogni momento sospendere la procedura o non effettuare l'aggiudicazione o non procedere alla stipula del contratto, senza che nulla il concorrente abbia a pretendere.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto di compravendita, incluse imposte, tassa di registro, e spese notarili, nonché quelle relative eventualmente nascenti dal funzionamento della Commissione.

L'esito della procedura verrà pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Castel San Giorgio sezione Albo pretorio on line.

SALDO DEL PREZZO E STIPULA DEL CONTRATTO

Il prezzo dovrà essere saldato mediante deposito presso gli Uffici del Servizio Patrimonio di uno o più assegni circolari, non trasferibili, intestati al Comune di Castel San Giorgio, pari all'importo complessivo offerto, più I.V.A. (se dovuta) ed imposte come per legge, entro 60 giorni dalla pubblicazione della determinazione di aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa.

Il mancato pagamento determinerà *ipso iure* la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della garanzia, che verrà introitata, con riserva di richiedere ulteriori danni e con facoltà per l'Ente di alienare il bene al concorrente successivo in graduatoria.

In caso di decadenza, il Funzionario Responsabile, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale. In tale ultimo caso, il dirigente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

L'atto di vendita verrà rogato dal Segretario Comunale o da Notaio scelto dall'aggiudicatario; nella prima ipotesi l'acquirente è tenuto a versare al Comune anche gli importi relativi alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, i costi per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, nonché i diritti di segreteria e di rogito, prima della stipula del contratto.

DISPOSIZIONI FINALI

In relazione alla procedura oggetto del presente avviso, ogni informazione utile ai partecipanti verrà fornita dal Servizio Patrimonio del Comune di Castel San Giorgio, Piazza A. Amabile, 1, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico, presso cui i partecipanti potranno prendere visione di ogni atto della procedura, della documentazione afferente i lotti posti in vendita (concernente le caratteristiche, la consistenza e l'attuale destinazione urbanistica dei beni, planimetrie, prospetti) nonché concordare modalità per la visita dei luoghi.

Il responsabile del procedimento è il geom. Mario Zappullo, Funzionario Responsabile 5° Settore (Patrimonio) del Comune di Castel San Giorgio.

Per quanto non previsto dal presente avviso, si rinvia al Regolamento per le alienazioni degli immobili di proprietà del Comune di Castel San Giorgio o, per quanto non previsto da quest'ultimo, al Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827.

Si informa che i dati e le notizie comunicate dai partecipanti alla presente asta potranno essere sottoposti a operazioni di trattamento dei dati, nell'ambito della gestione della procedura, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003 n.196 e del GDPR (Regolamento UE 2016/679).

Il presente avviso con relativi allegati è anche reperibile sul sito internet istituzionale del Comune di Castel San Giorgio (<https://www.comune.castelsangiorgio.sa.it/>), oltre che all'Albo Pretorio dell'Ente, pubblicato per estratto a mezzo di manifesti affissi per le strade cittadine e presso le sedi distaccate dell'Amministrazione Comunale.

Per ogni altra disposizione non riportata nel presente avviso, concernente la partecipazione e le modalità con cui verrà espletata l'asta pubblica nonché stipulato il contratto di acquisto a seguito dell'aggiudicazione, si rinvia al Regolamento.

Allegati:

- 1) fac-simile domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva per persone fisiche;
- 2) fac-simile domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva per persone giuridiche;
- 3) fac-simile di offerta economica per persone fisiche;
- 4) fac-simile di offerta economica per persone giuridiche.

**Funzionario Responsabile 5° Settore
f.to geom. Mario Zappullo**