



COMUNE di CAPUA
(Provincia di Caserta)
- Ufficio Patrimonio -

AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DI IMMOBILI COMUNALI
(2° tentativo: DELIBERAZIONE DI G. M. n° 170/03.08.2012)

Premesso che

l'Amministrazione comunale ebbe ad approvare un "Piano di vendita", redatto nel rispetto della legge 560/1993 ed ai sensi dell'art.4 della Legge regionale n°24 del 12.12.2003, per 56 unità abitative, articolate in due copri di fabbrica, a forma di T, con sette piani fuori terra, detti F1 e F2, aventi ingresso da via Cardinale Bellarmino. La Regione Campania, all'uopo interessata, con deliberazione di G.R. n°1057 del 5 giugno 2009, ha approvato il suddetto piano di vendita;

con deliberazione di Giunta Municipale n° 306 del 14 novembre 2011, è stata precisata la procedura di vendita nel senso di prefigurare le condizioni di diritto degli occupanti tali da condizionare le modalità di vendita e quindi condizionare la stesura del "bando". In particolare circa la riconoscibilità del diritto di cui al punto 6 dell'art.1 della legge 560/1993 che compete agli assegnatari oppure ai familiari o conviventi dell'assegnatario originario, all'atto del suo decesso, ugualmente locatario, a meno che risulti che la residenza nell'alloggio sia stata discontinua o non sussista alla data attuale. Inoltre, circa l'altra condizione atta a configurare la sussistenza del predetto diritto di cui al punto 6 dell'art.1, e cioè lo stato dei pagamenti del canone di locazione, ovvero la data di formale atto di messa in mora, oltre che l'esistenza di contratto di locazione scritto, con data certa. Infine circa la sussistenza del diritto di prelazione, nel rispetto del solo regolamento comunale. Per far ciò alla delibera è stato attribuito valore endoprocedimentale, rinviando la vera e propria vendita agli esiti della procedura di partecipazione al procedimento di vendita, in termini di legge 241/90, da attivarsi ad hoc;

Con delibera n°138, del 25 giugno 2012, la Giunta Municipale ha preso atto della Determinazione n°106/476, del 22 giugno 2012, con la quale è stata dichiarata chiusa la procedura di partecipazione alle condizioni in cui avviene l'alienazione della proprietà comunale, detta fabbricati F1 e F2, prendendo atto del fatto che solo un nucleo familiare ivi alloggiato rientra nella fattispecie prevista dal citato quadro normativo, in particolare quanto alla riconoscibilità dei diritti di cui al punto 6 dell'art.1 della legge 560/1993, contrariamente a tutti gli altri cui non è riconoscibile neppure il diritto di prelazione, previsto dal Regolamento Comunale.

SI RENDE NOTO

che il giorno 27/09/2012 alle ore 10.00 presso l'ufficio del Patrimonio, avrà luogo l'asta pubblica-
2° TENTATIVO con offerte in ribasso contenute nel limite massimo del 5% sul prezzo a base d'asta, per la vendita a pubblico incanto di n°55 Lotti che comprendono n° 55 appartamenti, così come riportati nella seguente tabella, con indicazione, nelle ultime due colonne, del **"Prezzo base d'asta"** ed il **"Deposito cauzionale del 10%":**

LOTTO	DESTINAZ	Piano	Int.	Vani	Foglio	particella	Sub	Rendita	base d'asta	dep. cauz. 10%
1	abitazione	terra	1	5,5	42	5131	32	596,51	47.720,80	4.772,08
2	abitazione	terra	2	5	42	5131	33	278,89	43.382,40	4.338,24
3	abitazione	terra	3	3	42	5131	34	542,28	22.311,20	2.231,12
4	abitazione	terra	4	5,5	42	5131	35	596,51	47.720,80	4.772,08
	abitazione	1	5	5,5	42	5131	36	596,51	47.720,80	
5	abitazione	1	6	3	42	5131	37	278,89	22.311,20	2.231,12
6	abitazione	1	7	5	42	5131	38	542,28	43.382,40	4.338,24
7	abitazione	1	8	5,5	42	5131	39	596,51	47.720,80	4.772,08
8	abitazione	2	9	5,5	42	5131	40	596,51	47.720,80	4.772,08
9	abitazione	2	10	3	42	5131	41	278,89	22.311,20	2.231,12
10	abitazione	2	11	5	42	5131	42	542,28	43.382,40	4.338,24
11	abitazione	2	12	5,5	42	5131	43	596,51	47.720,80	4.772,08
12	abitazione	3	13	5,5	42	5131	44	596,51	47.720,80	4.772,08
13	abitazione	3	14	3	42	5131	45	278,89	22.311,20	2.231,12
14	abitazione	3	15	5	42	5131	46	542,28	43.382,40	4.338,24
15	abitazione	3	16	5,5	42	5131	47	596,51	47.720,80	4.772,08
16	abitazione	4	17	5,5	42	5131	48	596,51	47.720,80	4.772,08
17	abitazione	4	18	3	42	5131	49	278,89	22.311,20	2.231,12
18	abitazione	4	19	5	42	5131	50	542,28	43.382,40	4.338,24
19	abitazione	4	20	5,5	42	5131	51	596,51	47.720,80	4.772,08
20	abitazione	5	21	5,5	42	5131	52	596,51	47.720,80	4.772,08
21	abitazione	5	22	3	42	5131	53	278,89	22.311,20	2.231,12
22	abitazione	5	23	5	42	5131	54	542,28	43.382,40	4.338,24
23	abitazione	5	24	5,5	42	5131	55	596,51	47.720,80	4.772,08
23	abitazione	6	25	5,5	42	5131	56	596,51	47.720,80	4.772,08
25	abitazione	6	26	3	42	5131	57	278,89	22.311,20	2.231,12
26	abitazione	6	27	5	42	5131	58	542,28	43.382,40	4.338,24
27	abitazione	6	28	5,5	42	5131	59	596,51	47.720,80	4.772,08

fabbricato F 2 in Via Cardinale Bellarmino

LOTTO	DESTINAZ	Piano	Int.	Vani	Foglio	particella	Sub	Reddita	Valore	dep. cauz. 10%
28	abitazione	terra	1	5,5	42	5131	2	596,51	47.720,80	4.772,08
29	abitazione	terra	2	5	42	5131	3	278,89	43.382,40	4.338,24
30	abitazione	terra	3	3	42	5131	4	542,28	22.311,20	2.231,12
31	abitazione	terra	4	5,5	42	5131	5	596,51	47.720,80	4.772,08
32	abitazione	1	5	5,5	42	5131	6	596,51	47.720,80	4.772,08
33	abitazione	1	6	5	42	5131	7	278,89	43.382,40	4.338,24
34	abitazione	1	7	3	42	5131	8	542,28	22.311,20	2.231,12
35	abitazione	1	8	5,5	42	5131	9	596,51	47.720,80	4.772,08
36	abitazione	2	9	5,5	42	5131	10	596,51	47.720,80	4.772,08
37	abitazione	2	10	5	42	5131	11	278,89	43.382,40	4.338,24
38	abitazione	2	11	3	42	5131	12	542,28	22.311,20	2.231,12
39	abitazione	2	12	5,5	42	5131	13	596,51	47.720,80	4.772,08
40	abitazione	3	13	5,5	42	5131	14	596,51	47.720,80	4.772,08
41	abitazione	3	14	5	42	5131	15	278,89	43.382,40	4.338,24
42	abitazione	3	15	3	42	5131	16	542,28	22.311,20	2.231,12
43	abitazione	3	16	5,5	42	5131	17	596,51	47.720,80	4.772,08
44	abitazione	4	17	5,5	42	5131	18	596,51	47.720,80	4.772,08
45	abitazione	4	18	5	42	5131	19	278,89	43.382,40	4.338,24
46	abitazione	4	19	3	42	5131	20	542,28	22.311,20	2.231,12
47	abitazione	4	20	5,5	42	5131	21	596,51	47.720,80	4.772,08
48	abitazione	5	21	5,5	42	5131	22	596,51	47.720,80	4.772,08
49	abitazione	5	22	5	42	5131	23	278,89	43.382,40	4.338,24
50	abitazione	5	23	3	42	5131	24	542,28	22.311,20	2.231,12
51	abitazione	5	24	5,5	42	5131	25	596,51	47.720,80	4.772,08
52	abitazione	6	25	5,5	42	5131	26	596,51	47.720,80	4.772,08
53	abitazione	6	26	5	42	5131	27	278,89	43.382,40	4.338,24
54	abitazione	6	27	3	42	5131	28	542,28	22.311,20	2.231,12
55	abitazione	6	28	5,5	42	5131	29	596,51	47.720,80	4.772,08

I lotti sono tutti ubicati in via Cardinale Bellarmino, articolati in due corpi di fabbrica in due copri di fabbrica, a forma di T, con sette piani fuori terra, in Catasto al foglio 42, particella 5131.

Presso il servizio patrimonio sono depositati e visionabili, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 di tutti i giorni feriali escluso il sabato, senza onere alcuno, gli atti deliberativi citati in premessa, nonché la perizia estimativa dell'UTE, i certificati catastali ed il titolo di proprietà. Inoltre il presente bando di gara è reperibile anche sul sito web www.comunedicapua.it.

1. DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica si terrà secondo le disposizioni riportate nel presente bando, redatto a norma del Regolamento comunale per la gestione e la vendita degli immobili comunali ed ai sensi dell'art. 7 dello stesso a mezzo di **offerte segrete in ribasso, nel limite massimo del 5%, sul prezzo a base d'asta;**

2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara le offerte dovranno essere inviate, in busta sigillata così da assicurarne la segretezza (plico chiuso appositamente sigillato con ceralacca e siglato sui lembi di chiusura), in modo che pervengano all'Amministrazione Comunale - Ufficio Protocollo Generale, con l'indicazione, all'esterno, del nominativo e l'indirizzo dell'offerente, l'indirizzo del Comune e la seguente dicitura:

OFFERTA PER L'ASTA-2° tentativo-DEL GIORNO 27/09/2012, ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI IN VIA CARDINALE BELLARMINO f1 ED f2

Il plico dovrà pervenire al protocollo del Comune entro le ore 12:00 del giorno 25/09/2012.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente nel caso, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione entro le ore ed il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione dell'offerta. In tal caso farà fede unicamente il timbro apposto sul plico medesimo dal Protocollo Generale del Comune.

Saranno esclusi i plichi pervenuti al Protocollo oltre il termine prescritto.

3. CAUZIONE

I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di aver versato alla Tesoreria del Comune **"Banca della Campania" filiale di Capua**, corso Appio n. 49, **COD.IBAN: IT 98 O 0539274820000001326598**, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al **10%** del prezzo base d'asta, a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 30 giorni dall'assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

La mancata prova del deposito cauzionale comporterà la non apertura della corrispondente busta contenente l'offerta economica.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La documentazione richiesta per la partecipazione all'asta deve essere contenuta in due distinti plichi sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura con le seguenti diciture:

- plico n. 1 "documentazione amministrativa"
- plico n. 2 "offerta"

Entrambi i plichi devono essere contenuti in un unico plico così come indicato al precedente articolo 2.

5. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Plico n. 1 – Documentazione amministrativa:

- di accettare incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso d'asta che non tiene conto delle modalità che regolano la vendita in ambito di "edilizia residenziale pubblica", facenti capo alla legge 24 dicembre 1993 n° 560 ed alla Legge Regione Campania n° 24 del 12.12.2003, pur avvenendo in base a perizia di stima redatta dall'UTE in coerenza al citato quadro normativo e ciò per effetto della deliberazione di G.M., in premessa citata, con la quale è stata dichiarata chiusa la procedura di partecipazione alle modalità di vendita prendendo atto del fatto che, per i lotti in vendita, nessun nucleo familiare ivi alloggiato rientra nella fattispecie prevista dal citato quadro normativo, in particolare quanto alla riconoscibilità dei diritti di cui al punto 6 dell'art.1 della legge 560/1993, nonché del fatto che a nessun nucleo familiare ivi alloggiato è riconoscibile il diritto di prelazione, previsto dal Regolamento Comunale.
- di prendere atto che l'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta;
- autocertificazione del partecipante (se persona fisica) o del/i suo legale/i rappresentante/i (se persona giuridica) attestante l'assenza di procedimenti in corso o di sentenze passate in giudicato relative a reati che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita;
- per le ditte, le società e le cooperative occorre autocertificazione, resa dal legale rappresentante, attestante l'iscrizione presso la camera di commercio - registro imprese da cui risulti la composizione della società, e che la stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata. Le cooperative dovranno altresì dichiarare la propria iscrizione negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro. Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la dichiarazione deve essere fatta per ognuna di esse. Qualora la dichiarazione e l'offerta siano presentate da un procuratore è necessario indicare gli estremi dell'atto di procura e, specificamente, le generalità del rappresentato e del rappresentante.

Alla documentazione esibita dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, a pena di esclusione.

B: Ricevuta in originale dell'avvenuto deposito cauzionale provvisorio.

Plico n. 2 – Offerta :

L'offerta, redatta in lingua italiana su carta bollata (€ 14.62), **come da FAC-SIMILE allegato 2** dovrà contenere :

- l'indicazione della somma offerta in Euro, sia in cifre che in lettere;
- l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente.

Nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti.

si avverte che si procederà all'esclusione dalla gara di tutti i partecipanti che dovessero presentare documentazione carente o mancante

6. MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

L'asta si svolgerà alle ore 10 del giorno 27/09/2012 presso l'ufficio Patrimonio.

- L'asta sarà presieduta da un'apposita Commissione e si svolgerà col sistema delle offerte segrete sotto l'osservanza delle seguenti norme;
- L'aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo che dovrà comunque non essere inferiore al prezzo minimo d'asta;
- In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione;



- E' ammessa l'offerta cumulativa da parte di due o più persone o ditte, restando inteso in tal caso che l'aggiudicazione avverrà in sede indivisa a favore di uno solo dei concorrenti.
- L'immobile è alienato ed accettato dall'aggiudicatario a corpo, nello stato in fatto e in diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri e canoni;
- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta utile e valida;
- Nell'ipotesi in cui ci siano offerte vincenti uguali si procederà, nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Nel caso in cui anche uno solo degli offerenti non fosse presente si procederà al sorteggio tra le offerte uguali;
- Dell'esito dell'asta verrà redatto seduta stante regolare verbale di aggiudicazione che sarà vincolante a tutti gli effetti;
- L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza delle condizioni tutte di cui al presente avviso d'asta, mentre l'aggiudicazione sarà impegnativa per l'Amministrazione, dopo il provvedimento di aggiudicazione;
- L'aggiudicatario in caso di inadempienza o altra motivazione ad esso riconducibile, perderà la somma depositata a titolo di garanzia, oltre alla rifusione dei danni, restando in facoltà dell'Amministrazione di procedere a nuovi atti d'asta a tutto di lui carico, rischio e responsabilità;
- La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla gara pubblica, e fino a tale data l'offerta si considererà vincolante ed irrevocabile;
- L'atto di compravendita verrà rogato da notaio scelto dall'acquirente o dal Segretario Comunale: in questo ultimo caso, l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi relativi alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, ai costi per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica nonché ai diritti di segreteria e di rogito, prima della stipula del contratto;
- Il pagamento del prezzo d'acquisto al netto del deposito cauzionale, dovrà essere versato alla Tesoreria del Comune **"Banca della Campania" filiale di Capua**, corso Appio n. 49 , **COD. IBAN: IT 98 0 0539274820000001326598** in unica soluzione entro il termine di 30 giorni e comunque prima della stipulazione dell'atto di compravendita;
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito nel termine prefissatogli, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e incameramento del deposito cauzionale provvisorio, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente;
- I concorrenti non aggiudicatari avranno in restituzione il deposito cauzionale versato;
- La consegna dell'immobile, fermo restando che tutti i lotti sono messi in vendita non liberi da persone e cose, avrà luogo al momento della stipulazione notarile e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente all'immobile alienato, le spese d'asta (bolli , diritti di segreteria , ecc.) e di pubblicità della stessa (avvisi , pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione, le spese eventuali variazioni catastali , frazionamento e picchettamento, le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni ed ogni altra spesa di inerente o conseguente alla compravendita, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'espletamento della procedura di gara per decisione dell'organo competente, e per motivi d'interesse generale l'Amministrazione può non sottoscrivere il contratto di compravendita; in tal caso l'aggiudicatario non potrà chiedere indennizzi/risarcimenti;
- Il presente avviso verrà affisso all'Albo Pretorio Comunale, sul G.U.R.I. , B.U.R.C. su testate giornalistiche come da regolamento comunale, nonché sul sito del Comune www.comunedicapua.it ;
- Ai sensi della L.675/1996 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone;
- Gli interessati potranno visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico;
- Per ogni eventuale controversia è competente il Foro di S. Maria C. V.

Capua lì 03/09/2012

Il Responsabile del Settore