



COMUNE DI PORTOCANNONE

Provincia di Campobasso

Piazza Skanderbeg, 44- Tel: 0875/59884

PEC: comune.portocannonecb@legalmail.it – EMAIL: comune.portocannone@gmail.com

Allegato "A"

IV° AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A EX CASERMA DEI CARABINIERI

In osservanza:

- alle disposizioni e ai principi che regolano l'affidamento dei contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, nell'ambito dell'applicazione del Nuovo Codice dei Contratti ex D. Lgs. n. 36/2023 e delle norme previste dal R.D. 18.11.1923, n. 2440 e del R.D. 23.5.1924, n. 827 ed altre correlate;
- alla deliberazione della Giunta comunale n. 85 del 19.11.2024 ove è stata confermata la volontà dell'Ente di dare avvio alle procedure volte alla dismissione dell'immobile adibito ad ex Caserma dei Carabinieri;

Premesso che con deliberazione n. 49 del 29.12.2021 si è provveduto:

- ad approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del regolamento per l'alienazione dei beni di proprietà comunale adottato con delibera di C.C. n. 41 del 25.11.2021, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, relativamente ai beni disponibili (ex Caserma CC e per ex campo di calcetto);
- ad approvare gli avvisi di alienazione (c.d. avviso esplorativo di manifestazione d'interesse) e i relativi schemi di domanda di manifestazione d'interesse, sotto forma di allegati "A" e "B", per la vendita degli immobili relativi alla ex Caserma CC e per ex campo di calcetto, le cui perizie estimative prevedono rispettivamente come valori €. 253.000,00 e € 90.000,00;

Posto:

- che a seguito del primo esperimento per avviso di manifestazione d'interesse non sono pervenute adesioni per entrambi i lotti (Fabbricato comunale ex Caserma CC – Ex campetto di calcetto);
- che l'art. 14 del Regolamento per l'alienazione dei beni di proprietà comunale, adottato con la già richiamata delibera di C.C. n. 41 del 25.11.2021, prevede che *"qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva senza riduzione di prezzo"*;
- che con delibera di G.C. n. 30 del 15.04.2022 si è provveduto, ai sensi del citato art. 14 del vigente Regolamento, ad indire un successivo esperimento per avviso di manifestazione d'interesse senza ricorrere ad alcuna riduzione di prezzo (secondo esperimento);

Considerato:

- Che da parte dell'U.T.C. è stato elaborato un nuovo avviso esplorativo di manifestazione di interesse per la partecipazione all'asta pubblica per l'alienazione dei beni immobili di che trattasi con scadenza di presentazione di domanda entro le ore 12 del giorno 31 maggio 2022;
- Che nell'avviso di cui sopra è precisato che le manifestazioni d'interesse avrebbero potuto riguardare entrambi i beni immobili o anche uno di essi;
- Che, così come è dato riscontrare dal Registro delle Pubblicazioni per l'anno 2022, l'avviso esplorativo di che trattasi è stato assunto al protocollo in data 02.05.2022 al n. di prot. 2965 ed è stato oggetto di pubblicazione sul sito web del Comune di Portocannone dal 09.05.2022 al 31.05.2022;

Vista la dichiarazione di esperimento "infruttuoso", ovvero "deserto", con riferimento alla procedura relativa alla manifestazione d'interesse per la partecipazione al secondo esperimento per l'alienazione dell'ex fabbricato adibito a Caserma dei CC. e per il lotto relativo all'ex campetto di calcetto situato in zona P.I.P. (Piano insediamenti produttivi), come da verbale di prot. n. 4014 del 14.06.2022 sottoscritto dal

Responsabile dell'U.T.C. , Arch. Adamo Musacchio;

Posto:

- Che il secondo comma del citato art. 14 prevede che: - *nel caso di completa assenza di interesse, la Giunta comunale può rideterminare il prezzo in ribasso del 10% prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento;*

Vista la delibera di G.C. n. 51 del 17.06.2022 con cui l'Esecutivo ha inteso:

- Di approvare, per il combinato disposto degli artt. 8 e 14 del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25.11.2021, il nuovo schema di "avviso di alienazione" (c.d. esplorativo di manifestazione d'interesse) per la vendita degli immobili relativi alla ex Caserma CC e per l'ex campo di calcetto, previa rideterminazione del prezzo – stima in ribasso del 10%;
- Di dare atto che il nuovo avviso di alienazione" (c.d. esplorativo di manifestazione d'interesse) per la vendita degli immobili relativi alla ex Caserma CC e per l'ex campo di calcetto, fissa i nuovi valori di stima rispettivamente in euro 227.700,00 e in euro 81.000,00, e il relativo "schema" di avviso sotto forma di allegato "B" è parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

Considerato, così come risulta dal verbale di prot. n. 4992 del 02.08.2022 che anche il terzo avviso relativo all'esperimento di gara è risultato "infruttuoso" per gara deserta;

Posto che l'area dell'ex campo di calcetto, rientrando nel programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) – PNRR M5C2 I 2.3 – Area 2, dovrà necessariamente avere la destinazione di zona ad attrezzature d'interesse comune, per cui va sottratta dall'elenco dei beni alienabili;

Dato atto che il piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari, approvato dal Consiglio Comunale in occasione del bilancio di previsione 2024/2026 ha confermato l'immobile della ex Caserma dei Carabinieri, quale bene alienabile, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 2008, convertito in legge n. 133 del 2008;

Considerato che, come è dato rilevabile dal rendiconto dell'anno 2023, l'Ente ha necessità di far fronte alla massa passiva risultante dalla gestione del Commissario Straordinario di Liquidazione (deliberazione n. 86 C.C. del 14.12.2023 di approvazione del rendiconto di gestione);

Rilevato che, così come dispone l'art. 255, comma 9, del T.U.E.L., i proventi derivanti dall'alienazione dei beni possono essere destinati al finanziamento della massa passiva rilevata dall'O.S.L.;

Visto l'art. 15 del citato Regolamento per l'alienazione dei beni di proprietà comunale che testualmente recita: "La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa è ammessa" qualora:

- Nell'ipotesi di cui al precedente art. 14, comma 2, lettera a): *"nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile nei trenta giorni successivi all'esperimento di un'asta andata deserta, si può vendere il bene a trattativa privata mantenendo il prezzo fissato a base dell'ultima asta";*
- *Quando il valore dell'immobile ovvero dei diritti reali da alienare non superi euro 200.000;*

Ritenuto che il caso di specie non rientra in nessuna delle condizioni previste dall'art. 15 del Regolamento in esame;

Considerato che le dismissioni devono essere tendenzialmente precedute da pubblici incanti, a maggior garanzia dei principi di imparzialità, di economicità, di convenienza e di trasparenza, i quali presuppongono adeguate forme di pubblicità e procedure concorsuali, e che le procedure di alienazione del patrimonio dell'ente locale devono essere specificate nei regolamenti e, solo ove non previste, si deve fare ricorso alla normativa generale in materia di alienazione stabilite dal Regolamento di contabilità dello Stato (Corte dei Conti, sez. contr. 17.07.1997, n. 110);

Posto che, a seguito dei tre esperimenti gara andati deserti, nessun soggetto ha fatto pervenire dichiarazioni di manifestazione d'interesse finalizzate all'acquisto del bene;

Ritenuto, pertanto, in ossequio al principio del risultato, così come ribadito dall'art. 1, co. 1, del D. Lgs. n. 36/2003 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici) e per perseguire il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza, si intende alienare l'immobile della ex caserma dei carabinieri con la procedura di pubblico incanto, mediante offerte segrete in ribasso sino ad un massimo del 20% sul prezzo di stima a base d'asta di €. 227.700,00, così come indicato nel terzo esperimento di gara;

AVVISA

Il Comune di Portocannone intende alienare l'edificio sede dell'ex Caserma dei Carabinieri – Foglio 10, mappale 304 di sua proprietà, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano al momento di approvazione del presente avviso, con procedura di pubblico incanto, mediante offerte segrete in ribasso sino ad un massimo del 20% (venti per cento) del prezzo di stima a base d'asta di €. 227.700,00, così come indicato nel terzo esperimento di gara, con possibilità di richiesta di pagamento in più rate annuali nel numero massimo di 10 (dieci). Nel qual caso si applicherà quanto previsto dall'art. 1523 c.c. (Passaggio di proprietà con riserva); ciò comporta che il compratore acquista la proprietà al pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna e il bene non potrà essere rivenduto se non procedendo al pagamento di tutte le rate.

La percentuale di ribasso prevista nel presente avviso deve essere considerata come limite massimo di ribasso per l'alienazione dell'immobile di che trattasi, con la precisazione che, non si darà luogo ad ulteriori esperimenti d'asta con percentuali di ribassi superiori a quello sopra indicato.

I valori di stima si intendono al netto dell'IVA, se dovuta.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. STATO DEL BENE

L'immobile come sopra individuato, è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi, con accessori e pertinenze, diritti, oneri e servitù attive e passive e di qualsiasi specie, goduti e posseduti nella disponibilità del Comune di Portocannone.

2. SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita avviene con procedura di pubblico incanto, mediante offerte segrete in ribasso sino ad un massimo del 20% (venti per cento) del prezzo di stima a base d'asta, ai sensi dell'art. 4, 1° c., D.Lgs. 50/2015 e dell'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 25.5.1924, n. 827. Sarà dichiarato aggiudicatario colui che avrà prodotto la migliore offerta intesa quale prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

All'asta potrà partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità e che sia a ciò legittimato.

Delle operazioni di gara, anche nel caso di gara deserta, verrà redatto apposito verbale da approvarsi con determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale unitamente all'eventuale aggiudicazione e previo accertamento di quanto autocertificato in sede di presentazione dell'offerta.

Il migliore offerente, nella presente tornata di gara, deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara; l'offerta è valida ed irrevocabile per 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

3. SEGGIO DI GARA

I nominativi dei componenti del seggio preposto all'espletamento dell'incanto, a cui è demandata la valutazione delle offerte saranno comunicati alla scadenza della data per la presentazione delle offerte e saranno pubblicati sul sito del Comune.

4. PUBBLICITA'

Il testo del presente esperimento d'asta viene pubblicato, per ragioni di risparmio di spesa e di accelerazione della procedura, esclusivamente sul sito internet del Comune.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Coloro che intendano partecipare al presente bando pubblico dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 6 Dicembre '24** apposita domanda/offerta in busta chiusa e sigillata depositata presso l'ufficio di protocollo o a mezzo di corriere o mezzo di plico postale.

I plichi viaggiano a rischio, pericolo e spese del relativo mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente ove, per qualsivoglia motivo, gli stessi non pervengano nel termine suddetto.

Il termine di cui sopra deve ritenersi perentorio e, alla scadenza, le offerte non saranno accettate e non sarà possibile partecipare alla procedura.

Sul plico dovranno essere riportate le generalità e l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura:

"IV° esperimento di asta pubblica per alienazione di beni immobili di proprietà adibito ad ex Caserma dei Carabinieri".

6. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Nel plico, da presentarsi in busta chiusa sigillata dovrà essere contenuta, a pena di esclusione la seguente documentazione:

- a. **domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello A allegato datato e sottoscritto, nella quale si chiede espressamente di partecipare alla presente procedura di gara. Sul modello di domanda va applicata una marca da bollo da 16 euro.
- b. **dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000**, secondo il modello B allegato. Alla dichiarazione presentata dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità;
- c. **offerta economica** datata, sottoscritta e in bollo di valore complessivo Euro 16,00, redatta secondo il modello C allegato su un foglio in carta semplice da inserire in separata busta chiusa e idoneamente sigillata, dall'offerente o dal rappresentante legale, con all'esterno la seguente dicitura: *"contiene offerta economica per l'aggiudicazione dell'immobile adibito ad ex Caserma dei Carabinieri"*.

Nel presente esperimento d'asta sono ammesse offerte in ribasso sino ad un massimo del 20% (venti per cento) del prezzo di stima a base d'asta. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere ed in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Ente.

L'Ente si riserva in ogni caso la facoltà di verificare le dichiarazioni ed i documenti presentati dai concorrenti per la gara e l'aggiudicatario sarà tenuto a comprovare le dichiarazioni rese in sede di ammissione all'asta, presentando la relativa documentazione.

7. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

La presente tornata dell'asta, in cui si esamineranno le offerte eventualmente pervenute si svolgerà in data 9 dicembre '24, alle ore 10.00, presso del Municipio. La commissione individuata come da punto 4 provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta.

8. AGGIUDICAZIONE

La presente asta si terrà ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), R.D. n. 827/1924 e s.m.i., mediante offerte segrete in ribasso sino ad un massimo del 20% (venti per cento) del prezzo di stima a base d'asta, con aggiudicazione definitiva a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta il cui prezzo sia il più vantaggioso per il Comune, rispetto a quello fissato per la base d'asta. Non sono ammesse offerte con un ribasso percentuale superiore a quello sopra indicato. Tali offerte verranno escluse e ritenute non valide.

L'aggiudicazione è ad unico incanto e non sono ammessi ulteriori miglioramenti o rilanci, come pure possibilità di produrre offerte ulteriori. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di un'unica offerta valida. In caso di offerte uguali si procederà, seduta stante, al sorteggio, anche in assenza di coloro che hanno presentato l'offerta, ai sensi dell'art. 77, R.D. 827/1924.

L'aggiudicazione del bene al termine della presente procedura di pubblico incanto, diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del Responsabile dell'U.T.C., previa verifica dell'identità degli aggiudicatari e della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatari.

Gli oneri e le spese per il trasferimento, la trascrizione, le volture catastali sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa e vincolante a tutti gli effetti di legge per il soggetto aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione resta subordinata all'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte del responsabile del procedimento e alla stipulazione del contratto di compravendita.

Per gli effetti traslativi della proprietà si fa esplicito riferimento a quanto dispone il codice civile.

9. ALTRE CONDIZIONI DI GARA

Resta inteso che:

- non sono ammesse offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato;
- non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine di ricezione delle offerte di cui al punto 5) del presente avviso.

10. VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Per visionare la documentazione relativa ai beni oggetto della presente procedura, per sopralluoghi e per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00, previo appuntamento.

Eventuali quesiti circa la procedura di gara potranno essere posti esclusivamente per iscritto, mediante posta elettronica da inviare, entro e non oltre il termine del 2 Dicembre '24 al seguente indirizzo: comune.portocannonecb@legalamil.it

Il Comune di Portocannone si riserva la facoltà di recedere dalla procedura o sospenderla o modificarne i termini e le condizioni in essa contenuti e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti, diritti a risarcimento o indennizzo, fatta salva a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

Il concorrente, con la partecipazione all'asta, consente al trattamento dei propri dati personali, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, per tutte le esigenze procedurali, avendo la possibilità di esercitare tutti i diritti e le prerogative previsti dalla normativa vigente.

Si avverte che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito in cui la dichiarazione viene resa e che il Titolare del trattamento è il Comune di Portocannone, mentre il Responsabile del trattamento è il Responsabile dell'U.T.C., Arch. Adamo Musacchio.

Il presente bando con relativi allegati sono reperibili sul sito Internet del Comune di Portocannone.

Per quanto non previsto nel presente avviso, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. n. 827/192, si applicano altresì le norme del codice civile in materia di contratti.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in esecuzione al contratto di compravendita competente in via esclusiva è il Foro del Tribunale di Larino.

Portocannone li 19.11.2024

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Adamo Musacchio

Allegati:

- modello A) domanda di partecipazione;
- modello B) dichiarazione sostitutiva;
- modello C) offerta economica.