



COMUNE DI SCILLA

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

BANDO DI ALIENAZIONE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di SCILLA – Area TECNICA, Ufficio Patrimonio – PIAZZA SAN ROCCO, – tel. 0965 754003 pec: protocollo.scilla@asmepec.it

2. Procedura di gara

Asta pubblica ai sensi dell'art. 73 lett. c) e art. 76 del R.D. n. 827/1924.

3. Oggetto della gara

Alienazione di un immobile di proprietà comunale come da tabella sottostante.

PREZZO A BASE D'ASTA: 193.500,00

Fabbricato di civile abitazione a 3 piani fuori terra ubicato in Via Umberto I° di mq. 125 catastali circa, identificata catastalmente come segue: Comune di Scilla, Sezione Unica:

- Foglio 5, particella 1084, sub 3 (Cat. A4 – CL. 1 – 4 vani – R.C. € 128,08);
- Foglio 5, particella 1084, sub 4 (Cat. A4 – CL. 1 – 4,5 vani – R.C. € 144,09);
- Foglio 5, particella 1084, sub 5 (Cat. A4 – CL. 1 – 4 vani – R.C. € 128,08);

L'immobile indicato nella tabella e la relativa valutazione è stato inserito ed approvato nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili facenti parte del patrimonio comunale per il triennio 2025/2027 ed è puntualmente descritto ed individuato catastalmente nella relativa scheda tecnica (perizia) disponibile presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente. I concorrenti sono pertanto invitati a prenderne visione.

4. Condizioni di vendita

La vendita sarà effettuata per singolo lotto, previo espletamento di procedura aperta, con il metodo delle offerte segrete in solo aumento rispetto al prezzo base indicato per il lotto nel presente bando con le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Si procederà all'aggiudicazione anche qualora venisse presentata un'unica offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'offerta deve essere presentata obbligatoriamente in lingua italiana.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione, che dovrà essere superiore a quella fissata nel presente bando d'asta, secondo le risultanze della graduatoria delle stesse che sarà all'uopo formata.

L'immobile sarà ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui attualmente si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve.

Il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto: il medesimo valore è da intendersi al netto delle imposte. L'atto di compravendita non è soggetto ad I.V.A. e sconta, viceversa, le imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo, come da normativa specifica in materia; oneri tutti a carico dell'acquirente.

Non si darà luogo ad azione per lesione né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o per eventuali pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, insistenti sul bene, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene in tutte le sue parti. Sono a carico dell'aggiudicatario le opere di ristrutturazione dello stesso, nonché l'ottenimento delle certificazioni necessarie ai fini della normativa vigente.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, di sgombero dell'immobile - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita l'assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

5. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è quello indicato come "Prezzo a base d'asta" riportato all'art. 3.

6. Termini e modalità di presentazione dell'offerta

I concorrenti che intendono partecipare all'asta per l'acquisto del lotto descritto dovranno far pervenire, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno venerdì 30 Maggio 2025, a pena di esclusione dalla gara, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di SCILLA – PIAZZA SAN ROCCO, il plico contenente l'offerta a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata o a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Faranno fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'ufficio preposto al ricevimento.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà essere sigillato e controfirmato dal concorrente sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e il suo indirizzo e la seguente dicitura: "NON APRIRE CONTIENE OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE – LOTTO UNICO"

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" e "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

La "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1. **Domanda di partecipazione all'asta**, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello di cui all'allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità e contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, successivamente verificabili da questo Ente, con cui il sottoscrittore attesti:
 - a) le proprie generalità:

per le persone fisiche: a1) nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, domicilio; se esprime l'offerta per se stesso o per se stesso (per la quota parte) congiuntamente ai co-offerenti o per la persona fisica che rappresenta;

per le persone giuridiche: a2) denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A., iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza;

b) di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

c) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, che nei propri confronti non è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni e che dette procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente l'asta; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);

d) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi degli artt. 32 *ter* e 32 *quater* c.p. nonché ai sensi dell'art. 14 comma 2 del d. lg. 8 giugno 2001 n. 231; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);

e) che non sussistono cause di decadenza, divieto o sospensione di cui al d. lg. n. 159/2011; (nel caso di persone giuridiche, che nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del d. lg. n. 159/2011 non sussistono, per quanto a conoscenza, cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 di cui all'art. 84 comma 4 dello stesso d. lg. n. 159/2011);

f) di assumere a proprio ed esclusivo carico la cura e le spese per la redazione di eventuali variazioni catastali, sollevando a tal fine il Comune alienante;

g) di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni fissate nel presente bando d'asta;

h) di essere edotto e di accettare che l'immobile verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente individuato a norma di legge e del presente bando;

i) di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'asta cui concorre e di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sullo stesso, di avere vagliato su tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di Scilla;

l) di essere edotto e di accettare che tutte le imposte, tasse e spese conseguenti alla stipula dell'atto ed inerenti il trasferimento sono a carico dell'acquirente;

m) di essere edotto e di accettare che l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto per procedere alla sottoscrizione del contratto di compravendita;

n) di adempiere ogni obbligazione relativa all'immobile ed all'attività ivi svolta a far data dal contratto di cessione, manlevando a tal fine il Comune alienante;

o) di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di cessione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia ed urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del Comune;

p) di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con le seguenti imprese (indicare denominazione, ragione sociale e sede)
oppure di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa;

q) di non essere dipendente del Comune di Scilla o di società partecipata di cui il Comune sia socio di maggioranza e che si trovi coinvolto nel procedimento o che ha potere decisorio in merito.

2. La cauzione provvisoria viene stabilita per ciascun lotto come di seguito indicato:

Le cauzioni sono corrispondenti al 10% dell'importo complessivo **a base d'asta** con riferimento al lotto unico, da costituirsi tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA IBAN: IT 16F 01030 81620 000002202625 intestato a COMUNE DI SCILLA.

La prova del deposito cauzionale (ricevuta di versamento o assegno) dovrà essere acclusa nel plico contenente la documentazione per la partecipazione alla gara ed è condizione essenziale di efficacia dell'offerta.

Nel caso di partecipazione a più lotti dovranno essere allegati tanti depositi cauzionali quante sono le offerte.

Tale deposito cauzionale è posto a garanzia della corretta partecipazione all'asta e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario ovvero nel caso di inadempienza dell'aggiudicatario, fatte salve azioni per maggiori danni.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale e sarà restituito compatibilmente con le tempistiche della tesoreria comunale, e comunque entro 30 giorni dall'avvenuto incanto, nella medesima modalità in cui è stato versato inizialmente dall'offerente.

Per il soggetto risultato aggiudicatario il predetto deposito cauzionale sarà restituito dopo la sottoscrizione del contratto di compravendita dell'immobile.

3. **L'informativa ex d. lg. n. 196/2003 ss.mm.ii. e Reg. UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (Allegato B);
4. **La procura speciale** in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1. l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all'allegato C), riportante:
2. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
3. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
4. l'indicazione, tanto in cifre quanto in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale;
5. la data e la firma dell'offerente.

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

PRECISAZIONI

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate congiuntamente da parte di due o più offerenti. In tal caso, nella domanda di partecipazione, dovranno essere specificate le quote di proprietà che ciascuno intende acquistare. In tale ipotesi, comunque, l'offerta dovrà riguardare l'intera proprietà del lotto, a pena di invalidità dell'offerta medesima, e l'alienazione avverrà in comunione in favore degli aggiudicatari.

In caso di offerta cumulativa, a pena di esclusione dall'asta, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovranno essere rese separatamente da ciascuno degli offerenti, con le modalità sopra precisate;
- l'offerta economica dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno degli offerenti;
- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle dichiarazioni di cui ai punti precedenti.

7. Procedura di aggiudicazione

L'asta pubblica si terrà con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta ai sensi dell'art. 73 lettera c) e dell'art. 76 comma 2 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

La procedura di gara sarà esperita in pubblica seduta, il giorno **Mercoledì 4 Giugno 2025 alle ore 09:00**, nella sede municipale, presso la sala consiliare dall'apposita Commissione, appositamente nominata dal competente Responsabile, che procederà, in detto giorno, ora e luogo stabiliti, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della documentazione presentata.

Verranno aperti i plichi secondo il loro ordine di arrivo al protocollo, verificando la completezza e la conformità della documentazione alle disposizioni del presente bando. In caso di inammissibilità del concorrente per incompletezza della documentazione e/o per mancanza dei requisiti non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

La Commissione di gara, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede a:

- verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione e, in caso negativo, all'esclusione dalla gara;
- verificare il possesso dei requisiti generali e, in caso negativo, all'esclusione dalla gara.

Successivamente la Commissione procede all'apertura della busta B "Offerta Economica". I concorrenti, ad eccezione dell'aggiudicatario, possono chiedere all'Amministrazione la restituzione della documentazione presentata per partecipare alla gara.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente bando d'asta, secondo le risultanze della graduatoria delle stesse che sarà all'uopo formata.

Non sono ammesse offerte condizionate e/o con riserve e/o a contenuto parziale. Non sono ammesse offerte al ribasso né fasi di rilancio, tranne che nel caso di offerte uguali, come di seguito specificato. Nel caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924 e, quindi, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla seduta e consenzienti, oppure, nel caso in cui nessuno dei partecipanti all'asta pubblica che hanno presentato offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. L'aggiudicazione provvisoria non avrà nessun valore traslativo della proprietà, ma valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del Responsabile competente, effettuate le verifiche di rito. Gli offerenti potranno essere presenti all'apertura dei plichi delle offerte segrete anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante. In questo caso la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta in caso di offerte uguali.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Ai sensi dell'art. 1471 c.c. è vietata la partecipazione alla procedura aperta, sia direttamente che per interposta persona, da parte degli amministratori comunali.

Sono ammesse offerte per procura o anche per una o più persone da nominare. Le procure dovranno essere autentiche, speciali e dovranno essere unite all'offerta. Nel caso di offerte per persone da nominare l'offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è sempre garante e solidale della medesima. La dichiarazione può essere fatta all'atto dell'aggiudicazione o, diversamente, al più tardi entro i tre giorni successivi mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara, saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione.

8. Restituzione del deposito cauzionale

Agli offerenti non aggiudicatari l'importo versato a titolo di deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla data della gara nella medesima modalità in cui è stato versato inizialmente dall'offerente.

Per il soggetto risultato aggiudicatario il predetto deposito cauzionale sarà restituito dopo la sottoscrizione del contratto di compravendita dell'immobile.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

9. Pagamento del prezzo di vendita e stipulazione del contratto

Gli oneri derivanti da eventuali variazioni catastali relative agli immobili oggetto di alienazione saranno ad integrale carico del soggetto aggiudicatario; tali variazioni dovranno, inoltre, essere completate antecedentemente la stipula degli atti di compravendita.

L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto di compravendita, presso un Notaio a sua scelta, dovrà versare la somma offerta per l'immobile, secondo le indicazioni dell'ufficio competente.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, di registro, ipotecarie, catastali, diritti di segreteria, bolli, etc., sono interamente a carico dell'acquirente.

Gli importi esatti e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

Dalla data del rogito, che dovrà essere stipulato entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di avvenuta definitiva aggiudicazione, la parte acquirente sarà immessa nel possesso legale del bene acquistato e da detta data decorreranno in capo alla stessa gli effetti attivi e passivi di detta proprietà, intendendosi che le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile saranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

In caso di inadempienza di una delle parti si rimanda agli artt. 1382 ss c.c.

10. Disposizioni di carattere generale

Il Comune di Scilla si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo della restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente bando.

Gli offerenti non potranno, altresì, avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione provvisoria sarà vincolante per l'aggiudicatario per 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mentre lo sarà per il Comune soltanto con la stipula del contratto.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di cauzione viene incamerata dal Comune, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del presente bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Non saranno ammesse offerte per persone da nominare né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

11. Trattamento dei dati personali

Ai sensi del d.lg. n. 196/2003 ss.mm.ii. e del Regolamento UE 2016/679 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'asta di cui trattasi.

12. Altre informazioni

Il presente bando con i suoi allegati può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet www.comune.scilla.rc.it

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso, dandone semplice comunicazione sul sito istituzionale.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch PIETRO ANTONIO GAETANO a cui gli interessati possono rivolgersi per ogni informazione e per l'esame di tutti i documenti, presso l'ufficio Patrimonio, previo appuntamento da prendere al n. 0965754003.

Le visite all'immobile potranno essere prenotate chiamando l'Ufficio Patrimonio al numero telefonico 0965754003.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando:

- A) modello di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione;
- B) informativa privacy;
- C) modello offerta economica.