



Comune di Eboli
SERVIZIO PATRIMONIO

CAPITOLATO E DISCIPLINARE D'ASTA
Alienazione di immobili comunali – Anno 2025

1. Oggetto

Il presente capitolato ha per oggetto la disciplina della procedura di vendita mediante asta pubblica di immobili di proprietà del Comune di Eboli, come indicati nell'allegato A.

2. Normativa Applicabile

La procedura è disciplinata dal R.D. 827/1924, dal D.lgs. n. 267/2000, dal Codice Civile e da ogni altra normativa vigente in materia.

3. Partecipazione

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara persone fisiche, giuridiche, enti pubblici e privati, associazioni, enti del Terzo Settore, che alla data di presentazione della domanda abbiano reso le dichiarazioni nel modulo apposito (allegato D) e che abbiano in particolare i seguenti requisiti:

- a) essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, o della cittadinanza di un paese aderente all'UE con attestato di soggiorno permanente, oppure della cittadinanza extra europea purché, se persona fisica, sia in regola con il permesso/carta di soggiorno con validità illimitata, e se persona giuridica, società ed enti del Terzo Settore, abbia sede primaria o secondaria in Italia;
- b) essere soggetti nei cui confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del C.P.P., per i reati che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

4. Modalità di vendita

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni, precisando che alla stipula dell'atto definitivo di compravendita, l'ente si riserva la facoltà di curare eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale degli immobili oggetto di vendita. Le planimetrie degli immobili oggetto di vendita possono essere visionate presso l'ufficio Patrimonio. Gli immobili sono visitabili con appunto congiunto da richiedere presso uno dei seguenti contatti:

PEC protocollo.eboli@legalmail.it;

Tel. 0828.328.208-244-292;

E-mail t.stabile@comune.eboli.sa.it; a.dibella@comune.eboli.sa.it;
n.mazzotti@comune.eboli.sa.it; r.monti@comune.eboli.sa.it.

5. Modalità di presentazione

Le offerte devono pervenire in busta chiusa secondo quanto indicato nell'Avviso pubblico.

6. Offerta

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno recapitare la propria offerta in plico indirizzato a "Ufficio Protocollo Generale della Città di Eboli" sito in via Matteo Ripa 49 – 84025 Eboli (SA), in lingua italiana, debitamente sottoscritta, e contenente le seguenti indicazioni:

- a) Il nome e cognome dell'offerente, codice fiscale e/o partita iva;
- b) Il luogo e la data di nascita dell'offerente;
- c) L'indicazione del lotto immobiliare che si vuole acquistare e della somma che si intende offrire scritta in cifre e lettere;

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

Il plico dovrà riportare sul frontespizio l'indicazione del mittente (nome, cognome, indirizzo) e la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. 01/2025 - LOTTO N. _____". Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto. Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'asta viene aperta, a titolo di deposito cauzionale provvisorio ex artt. 54 e 75 del R.D. 827/24, determinato con riferimento al singolo prezzo di gara di ciascun immobile oggetto della procedura. Il deposito dovrà essere effettuato presso la Tesoreria del Comune di Eboli, IBAN **IT14F0100004306TU0000019658**. La cauzione versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta quale acconto sul prezzo di contratto; quella versata dai non aggiudicatari sarà svincolata una volta esaurite le procedure di aggiudicazione, ed entro 30 giorni lavorativi dalla conclusione delle stesse.

7. Documentazione

L'offerta predisposta come stabilito al presente art. dovrà essere chiusa da sola, pena l'esclusione, nella busta chiusa con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura "**B – Offerta**".

La busta di cui sopra dovrà poi essere inserita in un altro plico più grande unitamente alla busta contenente la documentazione sotto elencata. La documentazione per partecipare alla gara, dovrà essere, invece, inserita nell'altra busta chiusa con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura "**A – Documentazione**".

La documentazione per partecipare alla gara è la seguente:

- a) **ricevuta rilasciata dal servizio Tesoreria dell'Ente**, comprovante l'eseguito versamento della somma corrispondente al 10% del valore dell'immobile a base d'asta e per la quale il soggetto interessato intende concorrere;
- b) **dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000**, dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione delle condizioni contenute nell'avviso d'asta, ed ha preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza, che lo ha giudicato di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta. Tale dichiarazione dovrà essere resa esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritta con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni;

- c) nel caso di partecipazione di ditte, **certificato in originale rilasciato dal Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.**, ovvero dichiarazione sostitutiva, resa esclusivamente dal legale rappresentante, senza necessità di autenticazione, ed attestante che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure; Tale certificato di data non anteriore a mesi sei rispetto a quella fissata per l'asta, dovrà contenere: - per le ditte individuali: il nominativo del titolare; - per le società in nome collettivo o per le cooperative: quello dei soci; - per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente; - per le società commerciali o cooperative o consorzi di cooperative costituiti in forma di capitale, la certificazione dovrà riguardare le società, le cooperative od i consorzi;
- d) Il concorrente personalmente interessato, il titolare di ditta individuale, i soci di società cooperative od in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita ed i rappresentanti legali degli altri tipi di società dovranno produrre **certificato originale del Casellario Giudiziale** in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta, ovvero dichiarazione sostitutiva a norma della normativa vigente, senza necessità di autenticazione, dalla quale risulti che gli interessati non abbiano riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) **procura speciale in originale o copia autenticata** (ove occorra), nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 11. Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la documentazione di cui ai punti b), c), d) all'atto dell'accettazione della nomina.

In luogo della documentazione di cui ai precedenti punti b), c), d), potrà essere presentata dichiarazione sostitutiva.

8. Cauzione

È richiesto un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, da versare tramite bonifico bancario, il cui IBAN è indicato in Avviso.

9. Aggiudicazione

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 - lettera c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato e non saranno ammesse offerte con ribasso del prezzo a base d'asta. La Commissione procederà all'aggiudicazione in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo risulterà non inferiore rispetto a quello fissato dall'Amministrazione quale base d'asta, anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare. L'aggiudicazione sarà definitiva. Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, l'asta verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24. Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24. Nel caso di due o più offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24, si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte; ove però essi od uno solo di essi non siano presenti la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

10. Obblighi dell'aggiudicatario e stipula del contratto

Il soggetto aggiudicatario dovrà:

- Versare il saldo entro 30 giorni in unica soluzione sul conto dedicato del Comune e comunque prima della stipula del contratto da cui potrà detrarre quanto già depositato a titolo di cauzione e potrà essere prorogata una sola volta e per non più ulteriore 30 giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza la proposta, è subordinata:
 - ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.
- Provvedere alla stipula dell'atto di compravendita a proprie spese;
- Farsi carico di eventuali oneri fiscali e di tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, frazionamenti e ogni altra spesa inerente alla compravendita.

Il verbale di aggiudicazione vincola ed obbliga l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge, mentre il Comune di Eboli rimarrà obbligata ad esecutività del provvedimento di recepimento del suddetto verbale. L'aggiudicatario sarà chiamato, entro 10 giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, alla stipula del contratto, in data da concordarsi tra le parti, presso la sede dell'Ente a cura del Segretario Generale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a tale versamento o nel caso in cui l'aggiudicatario non stipuli l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà, con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Eboli. In tal caso l'Ente avrà facoltà di procedere a nuova gara pubblica con spese a totale carico dell'aggiudicatario stesso, che perderà altresì il deposito cauzionale. Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Eboli. Per quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare, si rinvia alla normativa vigente.

11. Offerte per procura e per persona da nominare

Per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario. Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

12. Cause di esclusione

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto - sono altresì previste a pena di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

- a) il plico più grande non reca all'esterno la dicitura sopra indicata e l'indicazione del mittente;
- b) il plico più grande non è sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e non è controfirmato sui lembi di chiusura;
- c) l'offerta economica non è contenuta in busta interna sigillata;
- d) mancanza o irregolarità della documentazione prevista ai precedenti artt. 6 e 7.

Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:

- 1) per telegramma o per (tele)fax;
- 2) condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

13. Riserva e rinuncia

Il Comune di Eboli si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza obbligo di motivazione.

14. Foro competente

Il bando di gara e i provvedimenti connessi possono essere impugnati con ricorso al TAR competente per territorio entro 60 giorni dalla data in cui si ha avuto conoscenza degli stessi.

Ogni controversia tra l'Amministrazione e l'acquirente di qualsiasi natura essa sia, e che non si sia potuta definire in via amministrativa, sarà definita facendo ricorso all'autorità giudiziaria.

Per le eventuali controversie sarà competente esclusivamente il Foro di Salerno.

15. Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni

Informazioni e copia del bando possono essere richieste al Responsabile del Servizio Patrimonio, Ing. Terenzio Stabile tel. 0828.328.208/244/292 mail t.stabile@comune.eboli.sa.it (inserire in CC r.monti@comune.eboli.sa.it) PEC protocollo.eboli@legalmail.it o reperiti sul sito informatico del Comune all'indirizzo: www.comune.eboli.sa.it.

16. Tutela della privacy

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, ai sensi della normativa vigente a tutela della privacy.

Il Responsabile dell'Area ad E.Q.
Sviluppo economico, SUAP e Patrimonio
Dott. Raffaele Monti